WELSTANDSNOTA

delfzijl

BügelHajema

W E L S T A N D S N O T A

GEMEENTE DELFZIJL

Delfzijl/ Assen, 4 oktober 2004
Projectnr. 055.00.01.15.00

INHOUD

Vaststelling **7**

1 Inleiding **9**
1.1 Inleiding
1.2 Leeswijzer

2 Bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid **11**
2.1 Welstandsbeleid
2.2 Monumentenbeleid
2.3 Bestemmingsplannen en Structuurvisies
2.4 Beleid openbare ruimte en landschap
2.5 Relatie tussen de welstandsnota en de verschillende beleidsdocumenten

3 De gewijzigde Woningwet **13**

4 Welstandszorg in de gemeente Delfzijl **15**

5 Welstandscriteria **23**
5.1 Algemene criteria
5.2 Gebiedsgerichte criteria
5.3 Ruimtelijke ontwikkeling gemeente Delfzijl

6 Beschrijving per gebied **29**

7 Loketcriteria kleine bouwplannen **119**

BIJLAGEN **157**
I Begrippenkader
II Straatnamenregister
III Monumentenlijst
IV Specifieke bouwwerken
V Welstandskaarten

VASTSTELLING

Nummer 9

De raad der gemeente Delfzijl;

Artikel A: Beleidsregels

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 7 september 2004,

gelet op artikel 9.1, lid 2 van de Bouwverordening van de gemeente Delfzijl, alsmede gelet op artikel 12, lid 2 en artikel 12a, lid 1 van van de Woningwet,

Besluit:

dat voor het stedelijk gebied industrieterrein "Oosterhorn" geen redelijke eisen van welstand gelden;

de voorliggende Welstandsnota na door de raad aanvaard amendement, vast te stellen.

Artikel B: Overgangsbepalingen

op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderzins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luidden voor de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Delfzijl, 30 september 2004.

De raad voornoemd,

voorzitter.
(mw. drs. M. Appel- de Waart)

griffier.
(O. Rijkens)

GEMEENTE DELFZIJL

RAADSVERGADERING 30 september 2004

AMENDEMENT
Ondergetekenden, mw. W.H. Snijder en mw. G.A. Smit-Slim, raadsleden, stellen voor de tekst van de concept welstandsnota zoals voorgesteld door burgemeester en wethouders onder nr. 9 te wijzigen als volgt:

Huidige tekst:
Pagina 88,96,100,104,108,111, hoofdvorm, tweede opsommingsteken
Pagina 92, hoofdvorm, derde opsommingsteken

Gewijzigde tekst:
De tekst uitbreiden met "voor zover het de woonfunctie betreft"

Toelichting/argumentatie:
Volgens het Eindverslag inspraak Welstandsnota hebben aan-,op-,uitbouwen en bijgebouwen veelal betrekking op de toevoeging bij een bedrijfswoning. Met de toevoeging "voor zover het de woonfunctie betreft" wordt duidelijk dat het om de woning gaat en niet om (nieuwe) bedrijfsgebouwen.

Huidige tekst:
Pagina 171 punt 3

Gewijzigde tekst:
De tekst uitbreiden met "plaatsing van bebouwing evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting en het bestaande hoofdgebouw blijft mogelijk ".

Toelichting/argumentatie:
Volgens het Eindverslag inspraak Welstandsnota blijft het haaks kunnen plaatsen zeker mogelijk. Door dit op te nemen in de Welstandsnota ontstaat hierover ook geen misverstand.

Huidige tekst:
Pagina 171 punt 2
Binnen de opbouw van het historische erf mogen de aanwezige lijnen (bestemmingsplangrens (A), historische erf (B), voorgevelrooilijn (C), achtergevelrooilijn (D), scheiding woondeel/bedrijfsdeel (E) en fictieve lijn langs een van beide zijgevels (F) niet worden doorsneden.

Gewijzigde tekst:
Vervangen door: Binnen de opbouw van het historische erf mag de aanwezige lijn (bestemmingsplangrens (A)) niet worden doorsneden.

Toelichting/argumentatie:
Uit ingewonnen informatie is gebleken dat uitsluitend de bestemmingsplangrens wordt bedoeld. Om misverstanden te voorkomen dient dit ook als zodanig vermeld te worden.

Delfzijl, 30 september 2004

W.H. Snijder

G.A. Smit-Slim

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Delfzijl.
Een welstandsnota is een nieuw verschijnsel dat voortkomt uit de wijziging van de Woningwet. Na de inwerkingtreding van deze wet zijn de gemeentelijke welstandscriteria niet meer vastgelegd in de Bouwverordening. Naast het opstellen van een welstandsnota zal dus ook de gemeentelijke Bouwverordening dienen te worden aangepast.

Welstand
Wat is nu welstand? Het begrip is letterlijk het "wel staan" van bouwwerken in hun omgeving. Vanaf 1962 werd het gemeenten verplicht om een welstandscommissie in het leven te roepen. Volgens artikel 12 van de Woningwet is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.
Het bouwwerk wordt niet alleen beoordeeld op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving. Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt. Iedere bouwaanvraag in Nederland wordt dus getoetst op "redelijke eisen van welstand" door de plaatselijke welstandscommissie.
De gemeente Delfzijl heeft de welstandscommissie ondergebracht bij de provinciale organisatie Libau.

Waarom een welstandsnota?
De betekenis van het begrip welstand was tot nu toe niet eenduidig; de indruk werd soms gewekt dat de welstandscommissie per bouwaanvraag inhoud aan het begrip zou geven. Andere punten van kritiek hadden betrekking op de "willekeur" bij de beoordeling van plannen en het feit dat de vergaderingen niet openbaar waren. Naar aanleiding van deze constateringen werd gepleit voor meer maatschappelijk draagvlak en meer politieke betrokkenheid bij het welstandstoezicht. Ook waren de rechtszekerheid en een meer transparante manier van het toezicht op welstand gewenst. De wensen hebben ertoe geleid dat welstandseisen in het vervolg slechts nog mogen worden gesteld op basis van een document dat juridisch, procedureel en inhoudelijk voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld in de gewijzigde Woningwet. Dit document is het nieuwe fenomeen "Welstandsnota".

Gemeente Delfzijl
De gemeente Delfzijl heeft met de wijziging van de Woningwet besloten een welstandsnota te laten vervaardigen. De welstandsnota zal op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandseisen duidelijk maken voor zowel aanvragers van een bouwvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden als de welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand zullen zo worden geweerd.

Het doel van de welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en daar waar nodig het versterken van de schoonheid een aantrekkelijkheid van de gemeente Delfzijl. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en zal daarom worden afgestemd op de bestemmingsplannen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente en de werkwijze van de welstandscommissie beschreven.
Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting van de wijzigingen in de Woningwet, waarna in hoofdstuk 4 de (nieuwe) verantwoordelijkheden van de gemeente bij respectievelijk de vaststelling en uitvoering van het welstandsbeleid worden beschreven. Ook komt de inhoud van het welstandsadvies en de werkwijze van de welstands-commissie in dit hoofdstuk aan de orde.
De hoofdstukken 5, 6 en 7 bevatten zowel de algemene welstandscriteria alsook de gebiedsgerichte welstandscriteria en vormen als zodanig het deel van de nota dat zal worden gebruikt voor het toetsen van bouwplannen. Op basis van deze hoofdstukken wordt door de welstandscommissie advies uitgebracht en door het College van Burgemeester en Wethouders een oordeel gegeven over welstand.

2. BESTAAND RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

Het globale ruimtelijke beleid voor de gemeente Delfzijl is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) van de provincie Groningen.
Het Masterplan Delfzijl is de visie op het stedelijk gebied. Het gaat in op de ombouw van Delfzijl en de grootschalige herstructurering van de woningvoorraad. Voor de buitendorpen is de Beleidsvisie dorpen opgesteld welke richting geeft aan het ruimtelijk beleid voor deze kernen.
Daarnaast is er sprake van een woonplan dat ook van belang is voor de toekomstige ontwikkelingen.

2.1 Welstandsbeleid

De gemeente Delfzijl maakt voor de advisering op het gebied van de welstandszorg al vele jaren gebruik van de diensten van de Provinciale Groningse Schoonheidscommisssie. Thans is deze welstandscommissie ondergebracht bij welstands- en monumentenzorg Libau. De organisatie adviseert alle gemeenten in de provincie Groningen (de gemeente Groningen uitgezonderd) over welstands- en monumentenzaken.
De adviezen van Libau worden op dit moment gebaseerd op het door de gemeente gevoerde ruimtelijk beleid zoals dit is vastgelegd in bestemmingsplannen, structuurplannen en eventueel beeldkwaliteitsplannen.
Daarnaast zijn in de gemeentelijke Bouwverordening algemene welstandscriteria vastgelegd.
De beoordeling van bouwplannen op redelijke eisen van welstand hebben betrekking op het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk. Het gaat hierbij niet alleen om het gebouw zelf, maar ook om de relatie tot de omgeving en eventueel te verwachten ontwikkelingen in deze omgeving. De aanvaardbaarheid van het bouwwerk wordt bepaald door de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context. Massa, materiaal, schaal, detaillering en kleurstelling spelen hierbij een rol.

De vergadering van de welstandscommissie –die bestaat uit onafhankelijke deskundigen- wordt eens per veertien dagen gehouden in het pakhuis Libau aan het Hoge der Aa 5 in Groningen. Een vaste rayonarchitect voert voor de gemeente Delfzijl het secretariaat. De rayonarchitect is het aanspreekpunt voor de welstandscommissie en bezoekt ten minste eens per veertien dagen de gemeente. De vaste bezoekdag geldt ook als spreekuur voor de betrokkenen bij een bouwplan. Daarnaast worden de ingekomen bouwplannen besproken met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Delfzijl. Daarbij geven de ambtenaren de benodigde (achtergrond)informatie aan de rayonarchitect en wordt de situatie vaak ter plekke bekeken en gefotografeerd.
De welstandscommissie brengt vervolgens een schriftelijk advies over de bouwplannen uit. Voor kleine bouwplannen brengt de rayonarchitect direct advies uit. Bouwaanvragen voor kleine bouwplannen kunnen zo snel worden afgehandeld.

2.2 Monumentenbeleid

De gemeente Delfzijl kent in totaal 92 rijksmonumenten waaronder een groot aantal wierdeterreinen. Dit zijn zogenaamde archeologische monumenten. De andere monumenten zijn gebouwen met daaronder veel kerken en boerderijen.
Het grootste aantal monumenten is te vinden in de kern Spijk. Dit dorp heeft naast Uitwierde en Termunterzijl de status van beschermd dorpsgezicht.

2.3 Structuurvisies en bestemmingsplannen

Structuurvisies
Voor het stedelijk gebied Delfzijl (inclusief Farmsum) is het Masterplan richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling. In dit plan is de karakteristiek van Delfzijl beschreven en zijn ook de toekomstige gewenste karakteristieken beschreven. Het woonimago en de slechte regionale concurrentiepositie in het algemeen vragen om een structurele en duurzame kwaliteitsimpuls. In het Masterplan Revitalisering Delfzijl is daarom gekozen voor een strategie om de dragende ruimtelijke kwaliteiten te versterken en te verbeteren. Daarnaast zal het programmatisch benutten van de dragende kwaliteiten, het realiseren van gedifferentieerde woonmilieus en het bieden van een concurrerend en gevarieerd woonprogramma worden opgepakt.
In het masterplan wordt een groot aantal maatregelen voorgesteld die concreet richting geven aan deze strategie.

Het realiseren van een verkeersring, die de afzonderlijke delen van Delfzijl aaneenrijgt en ervaarbaar maakt, vormt hierbij de bindende factor. Langs deze Ring moet een stedelijk elan worden gevormd, bovendien zorgt de Ring voor directe contacten met het Groninger landschap en de zee.
Andere dragende elementen in de structuur van Delfzijl zijn de centrale groene zone langs de spoorlijn en het Damsterdiep als historisch belangrijk water. Het 'eivormige' centrum en de haven zijn ook van groot belang in de totale ruimtelijke opbouw van Delfzijl.
Voor de andere kernen in de gemeente Delfzijl is de Beleidsvisie dorpen opgesteld waarbij voor de kernen Holwierde, Termunten/ Termunterzijl en Wagenborgen reeds een uitwerking is gemaakt. Van de overige kernen zal vanaf 2004 een uitwerking gemaakt worden.

Bestemmingsplannen
De gemeente Delfzijl is bezig met het actualiseren van alle bestemmingsplannen, zowel de bebouwde gebieden als het buitengebied. Voor de actualisering is een planning opgesteld waarbij tot en met 2007 de complete gemeente geactualiseerd zal worden.

2.4 Beleid openbare ruimte en landschap

Ten aanzien van de openbare ruimte kent de gemeente Delfzijl geen expliciet kwaliteitsbeleid. De gemeentelijke diensten dragen zorg voor het beheer. Ten aanzien van het plaatsen van reclameborden voert de gemeente een beleid op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De kwaliteit van de openbare ruimte wordt eveneens bewaakt door de welstandscommissie. Het landschap wordt in de gemeente Delfzijl beschermd door de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

2.5 Relatie tussen de welstandsnota en de verschillende beleidsdocumenten

Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente Delfzijl werkt met verschillende beleidsinstrumenten die het ruimtelijk beleid vormgeven. Het is van groot belang de verschillende instrumenten op elkaar te laten aansluiten. Van elk document moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met de andere documenten.

De welstandsnota kent in het geheel van ruimtelijke plannen vooral een relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken; de welstandsnota bepaalt het uiterlijk, de vormgeving. Gelet op de jurisprudentie is welstandsbeleid ondergeschikt aan het bestemmingsplan. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, kan dus niet worden beperkt in een welstandsnota. De architectonische vormgeving van bouwwerken is met de wijziging van de Woningwet niet langer het domein van het bestemmingsplan. Dit is het terrein van de welstandsnota, ofwel beeldkwaliteitsplannen. In de welstandsnota zal naar beeldkwaliteitsplannen worden verwezen, wat betekent dat deze deel uitmaken van de nota.

Een regelmatige herziening van de welstandsnota is, gelet op nieuwe ontwikkelingen, noodzakelijk. Heeft de gemeente geen welstandsbeleid voor een bepaald gebied dan kan er volgens de nieuwe wet niet worden getoetst op welstand. Het beleid van de gemeente zal dan ook gericht moeten zijn op het vervaardigen van beeldkwaliteitsplannen of het opnemen van een welstandsparagraaf voor ieder nieuw bestemmingsplan!

3. DE GEWIJZIGDE WONINGWET

3.1 Algemeen

Volgens de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003) is een toetsing van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand nog slechts mogelijk indien die eisen nader zijn geconcretiseerd in een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsnota.
Volgens de Memorie van Toelichting moeten de criteria in de welstandsnota zo concreet mogelijk zijn en zoveel mogelijk toegespitst op concrete gebieden. Vóór de vaststelling van de welstandsnota dient gelegenheid te worden geboden tot inspraak conform de gemeentelijke Inspraakverordening.

De gewijzigde Woningwet kent een nieuwe categorie-indeling in bouwwerken. De oorspronkelijke driedeling in vergunningplichtige, meldingsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken is vervangen door een tweedeling van vergunningplichtige en vergunningsvrije bouwwerken. Binnen de vergunningplichtige bouwwerken wordt onderscheid gemaakt in regulier vergunningplichtige en licht vergunningplichtige bouwwerken. De opsomming van de vergunningsvrije en licht vergunningplichtige bouwwerken is - in verband met de omvang en gedetailleerdheid - niet in de wet zelf maar in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) opgenomen. Ook zijn in een AMvB zogeheten loketcriteria opgenomen. Dit zijn dermate concrete welstandscriteria dat een aspirant-bouwer zelf kan zien of zijn bouwplan voldoet aan die criteria, en indien dat het geval is, dat de vergunning niet om redenen van welstand mag worden geweigerd.

De welstandsnota
De gewijzigde Woningwet geeft meer verantwoordelijkheid aan het gemeentebestuur. Zo is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het opstellen en vastleggen van de welstandstoetsingskaders en krijgen Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om in bepaalde gevallen af te wijken van het advies van de welstandscommissie.

Vaststelling door de gemeenteraad
De gemeentelijke welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vanaf het moment van vaststelling zal de welstandsbeoordeling van nieuwe bouwplannen zijn gebaseerd op de criteria zoals die in de welstandsnota zijn neergelegd.
Na de vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan door de gemeenteraad worden geëvalueerd. Jaarlijks brengen Burgemeester en Wethouders hiertoe een verslag uit over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. In dit verslag komen aan de orde:

- de wijze waarop Burgemeester en Wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- voor welk type bouwaanvragen zij de bouwaanvragen niet hebben voorgelegd aan de welstandscommissie en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- in welke gevallen zij zijn overgegaan tot aanschrijving (en bestuursdwang) op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

Uitvoering door Burgemeester en Wethouders
De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het afgeven van de bouwvergunning ligt in de gewijzigde Woningwet - net als voorheen - bij Burgemeester en Wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. In vele gevallen speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie daarbij een belangrijke rol.

Bij elke reguliere bouwvergunningaanvraag dienen Burgemeester en Wethouders advies in te winnen bij de welstandscommissie. Als de reguliere bouwvergunning op verzoek van de aanvrager wordt gefaseerd, vindt de welstandsbeoordeling plaats in de eerste fase. Als het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand krijgt de indiener de gelegenheid om het plan verder uit te werken, waarna in de tweede fase geen toetsing op welstandsgronden meer plaatsvindt. Als de tweede fase een ingrijpende wijziging van het plan inhoudt, kan de planindiener door Burgemeester en Wethouders worden verzocht om een gewijzigde aanvraag (weer) voor de eerste fase in te dienen die opnieuw op welstand wordt getoetst.
Wat betreft de bouwvergunningaanvragen die onder de lichte vergunningprocedure vallen, vragen Burgemeester en Wethouders geen advies aan de welstandscommissie als voor het bouwplan de (bij AMvB aangewezen) loketcriteria

van toepassing zijn en het bouwplan daar zonder meer aan voldoet. De ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht is voor die gevallen door Burgemeester en Wethouders gemandateerd om een positief advies uit te brengen. Bij de overige licht vergunningplichtige bouwaanvragen wordt het bouwplan wel aan de welstandscommissie voorgelegd. Burgemeester en Wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. In een aantal uitzonderlijke gevallen kunnen zij afwijken van dit advies:

- op inhoudelijke gronden, omdat zij van oordeel zijn dat de commissie de criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie. In dit geval legt zij de bouwaanvraag voor een second opinion voor aan de speciale beroepscommissie van Libau of vraagt zij dit aan een andere welstandscommissie.
- op advies van de welstandcommissie (hardheidsclausule). Hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen weliswaar niet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.
- Tot slot geeft artikel 44 lid 1d van de Woningwet burgemeester en wethouders de mogelijkheid een bouwvergunning te verlenen aan een bouwplan dat strijdig is met redelijke eisen van welstand op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.

Afwijkingen van het welstandsadvies worden in de beslissing op de bouwvergunningaanvraag gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de welstandscommissie.

Welstandscommissie
De belangrijkste wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van advies aan Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk - waarvoor een aanvraag om een bouwvergunning is ingediend - in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Als tweede wettelijke taak dient jaarlijks een verslag te worden opgesteld van de werkzaamheden van de commissie als bedoeld in artikel 12b lid 3 van de Woningwet. De commissie kan daarbij onder meer aanbevelingen doen ter bijstelling van de welstandsnota ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Excessenregeling
Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning nodig is, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen Burgemeester en Wethouders repressief optreden door de eigenaar van een bouwwerk dat "in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" aan te schrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van vergunningsvrije bouwwerken tegen te gaan.

4. WELSTAND IN DE GEMEENTE DELFZIJL

In het voorgaande hoofdstuk zijn de belangrijkste veranderingen in de Woningwet beschreven. Als gevolg van de wetswijziging ondergaat het welstandstoezicht in de gemeente Delfzijl een verandering. In dit hoofdstuk worden de nieuwe organisatie en werkwijze van de welstandszorg uiteengezet.

4.1 Aanwijzing van de commissie

De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan B & W advies uitbrengt inzake de welstand conform de Woningwet 2002
Mede op grond van haar contract met Libau wijst de gemeente de Stichting Libau, welstands- en monumentenzorg Groningen, kortweg Libau, aan als de organisatie onder wiens verantwoordelijkheid de welstandscommissie van de gemeente functioneert.

4.2 Taken

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

wettelijke taken

- De welstandscommissie adviseert B & W over de welstandsaspecten van reguliere en gefaseerde aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet
- De welstandscommissie adviseert B & W over de welstandsaspecten van lichtvergunningplichtige aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 lid 2 van de Woningwet, wanneer de gemeente (in voorkomende gevallen) van haar diensten gebruik wil maken
- De welstandscommissie levert de gemeenteraad jaarlijks een verslag van de door haar verrichte werkzaamheden.

niet- wettelijke taken

- adviseren over excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn
- het onder regie van de gemeente voeren van (voor)overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen
- het beoordelen van aanvragen voor een reclamevergunning
- het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidsstukken
- gevraagd en ongevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente
- stimuleren en bijdragen in de ontwikkeling en vormgeving van het welstandsbeleid
- het voeren van regelmatig overleg met het gemeentebestuur en de betrokken ambtelijke afdelingen
- het bevorderen van de openbaarheid en het voorzien in voorlichting over ruimtelijke kwaliteit

Monumentenzorg.
De uitgebreide welstandscommissie adviseert B & W tevens over monumentenaspecten op basis van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening.

4.3 Samenstelling van de commissie

De welstandscommissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- een voorzitter .
- een secretaris tevens rayonarchitect van Libau,
- twee architecten
- een stedenbouwkundige
- andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld een gemeentelijk hoofd 'bouwen en ruimtelijke ordening', een monumentendeskundige, een kunsthistoricus en een landschapsarchitect.
- de gemeente kan ook een burgerlid in de commissie benoemen

Onder Libau ressorteert tevens de monumentencommissie, deze commissie heeft als basis de volgende samenstelling:

- een voorzitter
- een secretaris tevens rayonarchitect van Libau
- een architect
- een monumentenarchitect
- een stedenbouwkundige
- een architectuurhistoricus
- andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, zoals bijvoorbeeld een gemeentelijk hoofd 'bouwen en ruimtelijke ordening' en een landschapsarchitect.
- de gemeente kan maximaal drie vertegenwoordigers vanuit de gemeente aan de commissie toevoegen

De welstandscommissie adviseert op basis van de Woningwet 2002 en de monumentencommissie die in voorkomende gevallen als integrale welstands- en monumentencommissie fungeert tevens op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

4.4 Profiel en Taakomschrijving commissieleden

Commissieleden

Van de leden van de commissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in ruimtelijke kwaliteit- communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om hun welstandsoordeel adequaat te kunnen verwoorden. Zij moeten over bouwplannen kunnen communiceren en oordelen zonder te vervallen in architectuurkritiek of preoccupaties ten aanzien van stijlen en trends.
De architecten en stedenbouwkundigen in de commissie zijn voor hun vak geregistreerd en dienen kennis te hebben van de geschiedenis van de (steden)bouwkunst en de hedendaagse ontwikkelingen daarvan. Naast primaire eisen van verstandig vakmanschap is sprake van een inkleuring op diverse aspecten van het breder vakgebied, zoals stedenbouwkunde, architectuur, landschapsarchitectuur en monumentenzorg.

De commissieleden zijn onafhankelijk en onpartijdig. Indien in een commissievergadering plannen aan de orde komen waarbij een commissielid is betrokken, neemt dit lid geen deel aan de vergadering.

De voorzitter

De voorzitter is in eerste instantie verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de oordeelsvorming. Daarnaast is bestuurlijke ervaring, inzicht in lokale besluitvormingsprocessen, alsmede kennis van de ontwikkelingen op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie Groningen van belang.
De voorzitter treedt op als gastheer of -vrouw voor alle aanwezigen en bewaakt de voortgang van de agenda.
De voorzitter draagt zorg voor een voor de aanwezigen heldere samenvatting en conclusie na de inhoudelijke discussie.

De secretaris

De secretaris, zijnde de rayonarchitect van de gemeente, voert onder regie van de gemeente als gemandateerd commissielid vooroverleg met de planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van de adviesaanvragen in de commissie voor. Tijdens de vergadering introduceert de secretaris de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid, het planologisch kader en dergelijke, voor het betreffende plan c.q. gebied. Onder verantwoordelijkheid van de secretaris wordt de beraadslaging en de conclusie over een bouwplan uitgewerkt in een schriftelijk advies.

4.5 Benoeming en Zittingsduur

- De leden van de commissie worden op voorstel van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad. Libau verzorgt voordracht aan B & W.
- De leden van de commissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
- Ter wille van de continuïteit geschiedt de benoeming van de commissieleden volgens een alternerend stelsel. Het rooster van aftreden wordt door Libau opgesteld en bijgehouden
- De nieuw benoemde commissieleden ontvangen hun benoemingsbesluit van Libau.

4.6 Jaarlijkse verantwoording

De commissie

De commissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin tenminste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota; .de werkwijze van de commissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen; de aard van de beoordeelde plannen; de bijzondere projecten.

De commissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder

B&W

B & W leggen de gemeenteraad jaarlijks en verslag voor waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de commissie
- in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de commissie voor advies hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandstoets
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van art. 19 WW zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen het ofwel uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats en of zij bij of na de aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van art. 26 WW

4.7 Termijn van advisering

- De commissie dan wel een gemandateerd lid is bij de beoordeling van lichte, reguliere of gefaseerde bouwaanvragen gebonden aan de in de bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van een advies.
- Binnen de in de bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van advies kan de welstandscommissie dan wel een gemandateerd lid het advies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.

4.8 Vooroverleg

- Voorafgaande aan de indiening van een bouwaanvraag kan vooroverleg plaatsvinden met de welstandscommissie of een door haar gemandateerd lid over de interpretatie van de welstandscriteria met betrekking tot het bouwinitiatief
- Het vooroverleg hoeft niet in de openbare vergadering plaats te vinden.
- Van het vooroverleg wordt een schriftelijk verslag dan wel een advies opgesteld dat in het betreffende dossier wordt opgenomen
- De commissie draagt zorg voor een consistente beoordeling in de verschillende fasen van de planontwikkeling

4.9 Openbaar vergaderen

Openbaarheid

De behandeling van bouwaanvragen door de commissie dan wel door de haar gemandateerde leden is openbaar tenzij de gemeente op grond van het gestelde in de Wet Openbaarheid van Bestuur gronden aanwezig acht om de behandeling besloten te doen plaatsvinden

Agenda

De behandeling van de bouwplannen wordt op de voor de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Libau bericht zo spoedig mogelijk, uiterlijk de eerste dag van de week die volgt op het reguliere rayonbezoek, aan de gemeente welke plannen wanneer en waar en op welke wijze worden behandeld. De plannen worden in principe in Pakhuis Libau te Groningen behandeld door de zogenaamde grote of kleine commissie. Deze informatie is tevens terug te vinden op de Website van Libau, www.libau.nl.

Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de commissie wordt de mogelijkheid geboden om plannen toe te lichten door belanghebbenden als opdrachtgevers, ontwerpers en gemeentelijke vertegenwoordigers.

De commissieleden krijgen de mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de sprekers. Na beantwoording daarvan wordt de toelichtende fase afgesloten en begint de beraadslaging van de commissie waarna het advies wordt geformuleerd.

4.10 procedure

*Bouw- en woningtoezicht **(BWT)***

Inname van bouwplannen geschiedt door BWT. Daar worden aanvragen geselecteerd op voorlopig, lichtvergunningplichtig, regulier vergunningplichtig, monumenten of bestemmingsplanprocedure en dergelijke. Ten behoeve van de behandeling inzake welstand- en monumentenzorg wordt nagegaan of de aanvraag van de nodige gegevens en bescheiden is voorzien, conform AMvB 'Indieningvereisten aanvraag bouwvergunning' en Bouwverordening.

De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente tenminste eens per veertien dagen. Hij neemt met een vertegenwoordiger van BWT de ingekomen bouwplannen van de afgelopen periode door en handelt de plannen waarvoor hij gemandateerd is af met een positief advies. Er worden achtergronden ingewonnen met betrekking tot de adviesaanvragen eventueel door middel van overleg met de initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomsten op een vast tijdsstip en op een vaste plaats kunnen belanghebbenden hun plannen toelichten, overleggen over reeds behandelde bouwplannen en informatie krijgen over de interpretatie van de welstandscriteria voor een bepaalde locatie of bouwwerk. Het rayonbezoek fungeert kortom tevens als spreekuur.

De rayonarchitect

Indien een bouwplan ter plaatse niet positief geadviseerd kan worden en ook na oriëntatie ter plaatse niet tot een positief advies kan worden besloten of wanneer de afhandeling van de aanvraag buiten zijn mandaat valt, neemt de rayonarchitect het bouwplan mee ter behandeling in de commissie.
De rayonarchitect bezoekt dan de betreffende locatie ten behoeve van nadere informatie. Hij maakt foto's van het object, de locatie en de omgeving ten behoeve van behandeling in de commissie en spreekt in voorkomende gevallen met de direct betrokkenen over het hoe en waarom van de aanvraag.

Kleine commissie

De kleine commissie vergadert in principe eens per week. De kleine commissie bestaat uit tenminste twee rayonarchitecten van Libau, zijnde gemandateerde leden van de welstandscommissie, hier de zogenaamde grote commissie.

De kleine commissie heeft als taak om:

- adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van eerdere ervaringen bekend verondersteld kan worden;
- adviesaanvragen te beoordelen die in het kader van gebiedsgerichte criteria geen discussie oproepen;
- vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;
- adviesaanvragen te selecteren die aan de "grote" welstandscommissie van externe deskundigen worden voorgelegd;
- (voor)overleg te voeren met de aanvrager;
- met in acht name van de welstandscriteria de afstemming van adviezen in de verschillende rayons te bevorderen. In geval van twijfel wordt de bouwaanvraag alsnog voorgelegd aan de grote commissie van externe deskundigen.

Grote commissie

De grote commissie van externe deskundigen vergadert in de regel eens per veertien dagen, zoveel mogelijk gekoppeld aan de week waarin de gemeenten worden bezocht.

Rooster en publicatie

Libau hanteert in principe een veertiendaagse cyclus waarbij in de eerste week alle gemeenten bezocht worden en in de tweede week de plannen worden afgehandeld.

Indien de gemeente na het bezoek van de rayonarchitect ten gemeentehuize en op haar website de in de respectievelijke commissies te behandelen plannen bekend maakt. kan de planafhandeling in de eerste cyclus van veertien dagen plaatsvinden. Indien een en ander in de geëigende media wordt aangekondigd vindt afhandeling aan het eind van de tweede veertiendaagse cyclus plaats.

4.11 Mandaat

Mandaat namens de welstandscommissie

- De commissie kan de advisering over een aanvraag om advies mandateren aan één of meer daartoe aangewezen leden. Bouwplannen waarvan volgens deze leden het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld worden door de aangewezen leden geadviseerd.
- Lichtvergunningplichtige, andere bescheiden bouwwerken en herhalingsplannen kunnen door het gemandateerde lid tevens rayonarchitect ter plaatse afgehandeld
- In elk geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de commissie.
- Eén gemandateerd lid kan over reguliere bouwvergunningaanvragen zelfstandig alleen positief adviseren. Negatieve adviezen steunen altijd op het oordeel van tenminste twee gemandateerde leden.
- De behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar.

Ambtelijk mandaat voor lichtvergunningplichtige bouwwerken

- B & W kunnen een gemeentelijk ambtenaar mandateren om namens hen het welstandsoordeel te geven voor lichtvergunningplichtige bouwwerken waarvoor in de welstandsnota ambtelijke toetsingscriteria zijn gegeven.
- Plannen die van de gemandateerde ambtenaar geen positief krijgen, worden voorgelegd aan de commissie dan wel aan een gemandateerd commissielid
- Indien er sprake is van een bijzondere situatie of dat er gerede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de ambtelijke toetsingscriteria legt de gemandateerde ambtenaar het plan voor advies voor aan de welstandscommissie dan wel aan een gemandateerd commissielid.

4.12 Het welstandsadvies

1. Inhoud

Conform artikel 12, lid 1 van de WW 2002 wordt in het welstandsadvies door de commissie uitgesproken of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie baseert zich daarbij op de criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota.
Het advies spreekt zich uit over de welstandsaspecten van het ingediende bouwplan, daarbij kunnen dus geen andere argumenten worden aangevoerd dan die welke de welstand raken.

In een welstandsadvies moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen bezwaren die ondervangen dienen te worden of suggesties die de kwaliteit van het plan ten goede kunnen komen.

Naar aanleiding van een bepaalde bouwaanvraag kunnen adviezen ook meer algemene beleidszaken betreffen. In adviezen zal echter steeds de bouwaanvraag als uitgangspunt worden genomen.

Persoonlijke voorkeuren van commissieleden alsook opmerkingen die de persoon van de aanvrager of de ontwerper raken horen in een welstandsadvies niet thuis.

2. Het schriftelijk advies

Het welstandsadvies wordt altijd schriftelijk uitgebracht in begrijpelijke taal. Een negatief advies is altijd voorzien van een leesbare en deugdelijke motivatie. Wanneer een positief advies aanvankelijk niet expliciet gemotiveerd is, kan daarin bijvoorbeeld op verzoek van B & W in een later stadium worden voorzien.

Een positief advies is altijd schriftelijk gemotiveerd indien er sprake is van afwijking van de criteria uit de nota De commissie geeft dan aan waarom er in dit bijzondere geval reden is om van de criteria af te wijken.

Het advies vormt de basis van elk overleg met betrokkenen. Uit oogpunt van rechtszekerheid van de betrokkenen kunnen in een vervolgstadium geen nieuwe opmerkingen meer worden ingebracht, die in een eerder stadium al onderkend hadden kunnen worden, tenzij wijzigingen in het bouwplan daartoe aanleiding geven.

Het advies kent de volgende opzet, waarbij niet alle elementen in elk advies aan de orde hoeven komen.

- in voorkomende gevallen: kort overzicht of verwijzingen naar eerdere fasen en adviezen in de procedure
- in voorkomende gevallen: beknopt verslag van de inbreng van de planindieners
- korte kenschets van de omgeving en de aard van de bouwactiviteit in dat verband -verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria
- het feitelijke advies waarbij achtereenvolgens de situatie, de hoofdvorm, de architectonische uitwerking en de detaillering en kleuren en materialen aan de orde kunnen komen
- in voorkomende gevallen: vrijblijvende suggesties die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

3. Uitkomst van het advies

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

1. Voldoet
De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand; er kunnen vrijblijvende suggesties worden gedaan die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

2. Voldoet mits
De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij de geformuleerde bezwaren worden ondervangen. In het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassingen nog wil beoordelen of dat deze door Bouw- en Woningtoezicht kan worden afgedaan.

3. Voldoet niet
De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het plan behoeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen.

4. Aanhouden
De commissie kan het advies aanhouden wanneer zij meer informatie of toelichting noodzakelijk acht om tot een adequate beoordeling te kunnen komen. Een en ander in overleg met Bouw- en Woningtoezicht in verband met de beschikbare termijnen.

5. Toelichting op het advies
De planindieners kunnen te allen tijde verzoeken om een toelichting op het advies. In eerste instantie is het gemeentelijk spreekuur tijdens het rayonbezoek daartoe het meest aangewezen. Wanneer dit naar het oordeel van de initiatiefnemers niet volstaat kan men uiteraard ook bij de commissie terecht.

6. Second opinion
Alvorens bij derden een second opinion in te winnen bieden B & W eerst de commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies, waarbij wordt aangegeven op welke punten naar de mening van B & W de houdbaarheid van het advies mogelijk in het geding is.

Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit ter kennis gebracht van de commissie. Bij een second opinion wordt de adviesaanvraag voorgelegd aan een elders in Nederland functionerende welstandscommissie. De gemeente neemt daartoe contact op met de Federatie Welstand.

4.13 Uitvoering door B & W

B & W hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel, zoals dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria.

1. B & W volgen in principe het advies van de welstandscommissie; zij kunnen van dit advies afwijken,
   A. op inhoudelijke gronden,
      omdat zij van mening zijn dat de commissie niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komen dan de commissie. In dat geval volgt zij de procedure als beschreven onder second opinion.
   B. om zwaarwegende andere redenen,
      omdat het plan weliswaar strijdig wordt geacht met redelijke eisen van welstand, maar dat op grond van artikel 44 lid d van de WW 2002 B & W bouwvergunning kunnen verlenen op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.
2. B & W kunnen ook afwijken van de welstandscriteria,
   hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen niet voldoen aan de in de nota genoemde gebiedsgerichte of objectgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De afwijking geschiedt op grond van een daartoe strekkend gemotiveerd advies van de welstandscommissie

Bezwaren
Binnen zes weken na verzending vanhet besluit van Burgemeester en Wethouders omtrent de bouwvergunningaanvraag kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen deze beslissing. In de bezwaarschriftenprocedure heroverwegen Burgemeester en Wethouders het besluit na advies te hebben ingewonnen van de Commissie Bezwaar- en Beroepschriften. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen 10 weken nemen Burgemeester en Wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn, kunnen hiertegen in beroep gaan.
Wanneer de initiatiefnemers of derde belanghebbenden bezwaren hebben tegen het welstandsoordeel dient men zich tot Burgemeester en Wethouders te richten. Zij immers oordelen over de welstandsaspecten. Dat Burgemeester en Wethouders in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie volgen, doet niet af aan hun specifieke eigen verantwoordelijkheid in deze. Uiteraard kunnen Burgemeester en Wethouders de eigen of een derde welstandscommissie om een second opinion vragen.
Lopende de procedure kunnen de initiatiefnemers de welstandscommissie om een toelichting vragen of overleg voeren. Hoor en wederhoor kan leiden tot een bijstelling van het welstandsadvies.

4.14 Excessenregeling

Deze nota geeft de regels voor het welstandstoezicht in de gemeente Delfzijl. De gemeente zal zich inspannen om deze regels ook daadwerkelijk na te leven. In het gemeentelijk handhavingsbeleid ligt de prioriteit bij het opsporen van illegale bouwactiviteiten en het bouwen in afwijking van de vergunning (inclusief welstandstoets).

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen Burgemeester en Wethouders de eigenaar van het betreffende bouwwerk verzoeken om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen.
Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen. Hiervan is sprake indien flagrante strijdigheid bestaat met de in deze welstandsnota opgenomen criteria. Van excessen kan bijvoorbeeld sprake zijn bij te opdringerige reclame-uitingen, toepassing van felle of contrasterende kleuren en/of armoedig materiaalgebruik
Bij het repressieve welstandstoezicht ligt - conform het gemeentelijke handhavingsbeleid - een hoge prioriteit bij het voorkomen van excessen in de kwetsbare gebieden zoals het buitengebied.

5. WELSTANDSCRITERIA

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria genoemd die worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Delfzijl. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en gebiedsgerichte criteria. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria.
De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandcriteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voorheen was het gebruikelijk de eisen voor de stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur in een "beeldkwaliteitsplan" te benoemen. In de nieuwe wetgeving komt het "beeldkwaliteitsplan" te vervallen en wordt het gezien als onderdeel van het welstandsbeleid van de welstandsnota.

Bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding zal voortaan tevens - in overleg met de welstandscommissie - worden bekeken of voor de projectontwikkeling nieuwe welstandscriteria moeten worden vastgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden reguliere welstandscriteria opgesteld die zijn gericht op het beheer van het gebied.

5.1 Algemene criteria

Kwaliteitskader
In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op meer algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wèl een kwalitatieve toevoeging aan zijn omgeving vormt, kan worden teruggegrepen op algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan Burgemeester en Wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandtoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is méér dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat, is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op.

Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruikgemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit
Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen
Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, verstoren zij het beeld; niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht
Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel losstaan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5.2 Gebiedsgerichte criteria

Voor het maken van een gebiedsindeling die als ondergrond voor een doeltreffend welstandsbeleid kan fungeren, is het van belang te komen tot een typering van de landschappelijke gegevenheden met de aanwezige structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing. Immers, de bebouwing vormt vaak een verband met voornoemde zaken. Een ander aspect is de leeftijd van de bebouwing, omdat hieraan veel kenmerkende eigenschappen zijn te herkennen. Een derde aspect is het te verwachten aantal initiatieven en de impact ervan op de omgeving, waardoor een apart gebied kan worden benoemd.
De eigenschappen van de gemeente Delfzijl die de onderlegger vormen voor de gebiedsindeling zijn in de ontwikkelingsschets in paragraaf 5.3 beschreven.

Voor het raadplegen van de welstandscriteria gelden de direct achter de gebiedsbeschrijving en het omschreven beleid volgende gebiedscriteria. (de uitleg van de systematiek en het begrippenkader zijn toegevoegd als bijlage I)

De volgende beleidsregimes zijn te onderscheiden:

Handhaven - hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen.

Respecteren – bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

Incidenteel wijzigen – hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg wordt vervangen door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden.

Planmatig wijzigen – dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. In verband met het verdelen van de gebieden in grotere eenheden zijn er geen gebieden die geheel in deze categorie vallen. Bij transformatie van een gebiedsonderdeel – bijvoorbeeld voor de aanleg van een nieuwe woonwijk – worden tegelijk met het maken van een stedenbouwkundig plan gebiedscriteria geformuleerd die voor de bouwkundige plannen van toepassing zijn.

5.3 Ruimtelijke ontwikkeling gemeente Delfzijl

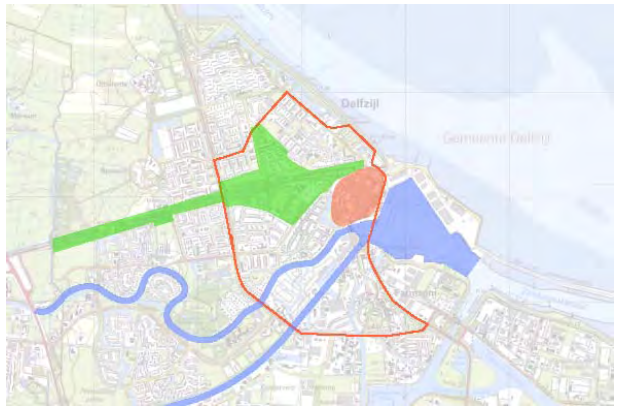
Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van de gemeente Delfzijl hangt nauw samen met de historisch-geografische ontwikkeling van het kustgebied van Groningen en Friesland.
Door stijging van het zeewaterniveau na de laatste ijstijd wordt vanaf circa 2700 voor Christus zand en klei afgezet op de reeds bestaande ondergrond. Naderhand stagneert deze ontwikkeling en volgens naast overstromingen ook perioden waarin het gebied droogvalt. Tussen 500 en 200 voor Christus wordt het gebied met klei overdekt, welke ontwikkeling doorgaat tot aan de bedijking in de 12e eeuw. Nog voor het begin van de jaartelling raakt het kweldergebed bewoond, waarbij de bewoners zich tegen overstromingen verdedigen door het ophogen van hun woonplaatsen, waardoor wierden ontstaan. De oorspronkelijke wierden kenmerken zich door een agrarisch karakter met een of meer boerderijen en een radiale of blokvormige perceelsstructuur. Naderhand ontstaan in de nabijheid van water- en landwegen meer langwerpige wierden welke ook een handelsfunctie hebben.
Voor de bedijkingen vond de afwatering plaats via oude getijdegeulen. Een deel van dit natuurlijke afwateringssysteem is in het huidige stelsel van maren en tochten bewaard gebleven. Na de aanleg van de dijken is de stroomrichting omgekeerd. Het gebied binnen de Oude Dijk watert in zuidelijke richting af naar het Damsterdiep. in de polder vindt afwatering plaats via het gemaal Spijkterspompen en via het Termunter Zijldiep.
In de 14e tot de 16e eeuw ging veel land verloren door dijkdoorbraken. Nieuwe dijken, watergangen en zijlen werden in de 17e en 18e eeuw aangelegd om het achterliggende land te beschermen en de afwatering te reguleren.

Bebouwingsgeschiedenis

Zoals hiervoor al is beschreven kent de gemeente van oudsher een groot aantal bewoonde wierden; bijvoorbeeld Spijk en Bierum. Dit zijn van oorsprong een radiaal respectievelijk rechthoekig wierdedorp. Spijk is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De ruimtelijke hoofdstructuur van de wierde is in die zin bijzonder dat vrijwel nergens een dermate gaaf cirkelvormig beloop voorkomt als in Spijk, terwijl ook de radiale indeling van de wierde uitzonderlijk goed herkenbaar is.
Daarnaast komen in de gemeente zijldorpen voor: Termunterzijl en Delfzijl. Deze kernen zijn ontstaan rondom een uitwaterssluis of "zijl" ten tijde van inpolderingen.
Termunterzijl is aangewezen als beschermd dorpsgezicht vanwege de historische gegroeide ruimtelijke structuur van het zijldorp, het huidige dorpsbeeld en daarin herkenbare historische ontwikkeling.
Delfzijl ontstond rond 1300, toen een sluis (zijl) werd aangelegd in het vroegere riviertje 'de Delf', dat van de stad Groningen naar de Eems liep. De natuurlijke haven van Delfzijl werd een schut- en overslagplaats. In de zestiende eeuw werd Delfzijl een omwalde vesting met zes bolwerken die de toegang tot de steden Groningen en het Duitse Emden beheerste. In de periode 1870-1959 groeide de betekenis van Delfzijl. Maritieme bedrijven vestigden zich en weg- en vaarverbindingen werden aangelegd. Met de vondst van grote hoeveelheden zout nabij Veendam begon de industriële ontwikkeling met de vestiging van een sodafabriek. Met de komst van steeds meer grote bedrijven groeiden de havenactiviteiten eveneens sterk. De woonwijken en industriegebieden veranderen de plaats Delfzijl en ruime omgeving in een relatief korte periode sterk. Ten oosten van Delfzijl worden drie dorpen en het landschap opgeofferd voor het industriegebied Oosterhorn.
Ten noorden en westen van Delfzijl hebben de grootste woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. De wierdedorpen Uitwierde en Biessum komen hierdoor aan de rand van de rechtlijnige woonwijken te liggen.
Ook het centrum van Delfzijl verandert snel van een dichtbebouwde kleinschalige woonkern in een plek waar door sloop ruimte wordt gemaakt voor moderne winkels en bijbehorende parkeervoorzieningen, een ontmoetingscentrum en kantoorruimten.
Farmsum, dat door de bouw van woonwijken vrijwel opgenomen is in het stedelijk gebied behoudt nog het meest haar eigen karakter.

Tot in de jaren zeventig en tachtig bouwt Delfzijl door in de verwachting van een grote bevolkingsgroei die verband zou houden met de komst van bedrijven. Maar het industriegebied Oosterhorn blijft grotendeels braakliggen en met de bouw van meer en meer woningen ontstaat er een grote leegstand die later verergerd door de terugloop van het aantal inwoners. Nadat vastgesteld werd dat grote ingrepen plaats dienden te vinden is uiteindelijk een Masterplan opgesteld dat uitgaat van een grootschalige sloop van woningen, de reconstructie van de opbouw van Delfzijl en de terugbouw van minder woningen op de plaats van de te slopen woningen.
De reconstructie van de opbouw van Delfzijl bestaat ondermeer uit het realiseren van een verkeersring die de verschillende wijken van Delfzijl aaneenrijgt.. Daarnaast zijn een centrale groene zone langs de spoorlijn, het 'eivormige' centrum in combinatie met de haven en het Damsterdiep de structurerende elementen binnen het stedelijk gebied van Delfzijl.



Termunten en Bierum waren tot de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1990 zelfstandige gemeenten. Vanaf deze datum maken ze onderdeel uit van de gemeente Delfzijl. In de gemeente Bierum zijn vooral Spijk en Holwierde tot ontwikkeling gekomen. Hier was sprake van relatief grote woonuitbreidingen die ook verband hielden met de verwachte groei van de werkgelegenheid en het inwonertal van Delfzijl. Voor Spijk heeft de niet uitgekomen groei ertoe geleidt dat het bestemmingsplan Zuid nooit voltooid is.
In de gemeente Termunten was Woldendorp het bestuurscentrum en Wagenborgen het grootste dorp. Beide kernen kenden dan ook de grootste ontwikkeling. Wagenborgen is bijzonder vanwege de in 1873 opgerichte psychiatrische inrichting. Oostelijk van de kern lag een groot gebied met vele gebouwen in de vorm van paviljoens. In de jaren negentig van de vorige eeuw was het idee van een grootschalige inrichting op het platteland achterhaald. Er werd besloten tot het verplaatsen van Groot Bronswijk naar de grotere plaatsen in het noorden en oosten van Groningen. Het grote terrein in Wagenborgen komt daardoor steeds verder vrij.

Welstandsgebieden
De welstandsgebieden vormen het geraamte van de welstandsnota.
In het kader van de regionale samenwerking binnen de Regioraad Noord Groningen heeft Delfzijl geparticipeerd in het Regionaal Welstandsplan Noord Groningen. Dit plan beschrijft het welstandsbeleid voor het totale buitengebied van alle betrokken gemeenten. Het voordeel is dat voor samenhangende gebieden aan weerszijden van de gemeentegrens het zelfde welstandsbeleid wordt gevoerd.
Naast de grotere eenheden van het landschap zijn ook een groot aantal buurtschappen die in het buitengebied liggen als apart gebied beschreven.
Het regionale welstandsplan is integraal opgenomen in de Welstandsnota Delfzijl.

Voor het stedelijk gebied van Delfzijl en de dorpen is de gebiedsindeling gebaseerd op de eigen identiteit van de historische gebieden en de ruimtelijke eenheid van gebieden met een eenduidig en bijzonder karakter zoals bijvoorbeeld de haven. De beschrijvingen van de planmatig gerealiseerde woongebieden, bedrijventerreinen en groengebieden zijn voor de gehele gemeente gelijk.

Een bijzonderheid is de keuze voor het welstandsvrije gebied Oosterhorn.

6. BESCHRIJVING PER GEBIED

Stedelijk gebied

1. Centrum Delfzijl 30
2. Farmsum 32
3. Haven- en maritiem gebied 34
4. Uitwierde (beschermd dorpsgezicht) 36
5. Biessum 38
6. Weiwerd, Heveskes, bijzondere bebouwing Oosterhorn 40
7. Damsterdiepzone 42
8. Vooroorlogse woongebieden 44
9. Planmatig gerealiseerde woongebieden 46
10. Bijzondere woongebieden 48
11. Bijzondere bebouwing 50
12. Hoogbouw kustzone 52
13. Groengebieden en sportparken 54
14. bedrijventerreinen 56
15. Industrieterreinen, Oosterhorn 58
16. Beeldkwaliteitsplannen 60
17. Ontwikkelingsgebieden 62

Kernen

18. Spijk (beschermd dorpsgezicht) 64
19. Bierum 66
20. Losdorp 68
21. Godlinze 70
22. Holwierde 72
23. Nansum 74
24. Krewerd 76
25. Termunten, Termunterzijl en Borgsweer 78
26. Woldendorp 80
27. Meedhuizen 82
28. Wagenborgen 84

Buitengebieden (Regionaal welstandsplan Noord Groningen)

29. Wierdenlandschap Appingedam – Delfzijl 86
30. Wierdenlandschap Termunten e.o. 90
31. Fiveldal 94
32. Polder Weiwerd 98
33. Johannes Kerkhovenpolder 102

Buurtschappen (Regionaal welstandsplan Noord Groningen)

34. Arwerd 106
35. Baamsum 108
36. Nooitgedacht / Polen 110
37. Lalleweer 112
38. Schaapbulten 114
39. Amsweer 116

1 CENTRUM DELFZIJL

Analyse gebied

Algemeen
Het centrum van Delfzijl wordt gevormd door een relatief klein gebied van 20 hectare dat in de zestiende eeuw werd omwald. Van de zes bolwerken en de gracht zijn nu alleen nog restantanten aan de zuidwest zijde aanwezig. Het stratenplan dat omstreeks 1580 werd ontworpen door Johan van den Kornput is vrijwel ongewijzigd met uitzondering van het gebied rond het huidige Vennenplein. Dankzij grootschalige moderniseringen in de jaren zestig is veel oudere bebouwing verdwenen. Het gebied tussen de Landstraat en de Waterstraat samen met de Marktstraat en het gebied tussen de Singel en de Buitensingel bevat de grootste concentratie aan historische bebouwing. Bijzondere elementen zijn de dijk met keermuur waarin twee poorten zijn te vinden.

Ruimte
De ruimte bestaat uit straten met aan weerszijden een trottoir, voetgangersstraten en pleinachtige ruimten met voor een groot deel een parkeerfunctie. Doordat de meeste bebouwing direct aan de openbare ruimte staat is de ruimte besloten van aard. Een uitzondering hierop vormen de ruimte rond de Nederlands Hervormde kerk in combinatie met het Molenbergplein en het Commandementsplein en het terrein van de Rooms Katholieke kerk aan de Buitensingel.

Plaatsing
De bebouwing staat in een rooilijn direct aan de openbare ruimte. De gebouwen zijn vrijwel zonder uitzondering aaneengebouwd of van elkaar gescheiden door een smalle doorgang. Dit levert een gesloten straatwand op. De richting van de bebouwing is overwegend haaks op de straat gelegen.

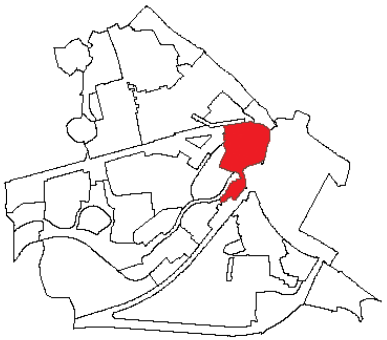
Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing varieert in hoogte. In grote delen van het centrum is twee tot drie bouwlagen al dan niet met een kap het overwegende beeld. Uitzonderingen hierop zijn enkele kantoren en appartementencomplexen die tot 6 bouwlagen met platte afdekking hoog zijn. De Vennenflat (11 bouwlagen) is het hoogste gebouw in het centrum van Delfzijl.

Waardering

Er is veel waardering voor de compacte stedenbouwkundige structuur van het centrum. Minder waardering bestaat er voor bepaalde delen van de bebouwing die qua schaal, stijl en kleurstelling niet passen.

Beleidsintenties

Het beeldkwaliteitsplan "Delfzijl in Stijl" vormt het geldende kader voor de winkelpresentatie in de vorm van gevels, reclames, luifels en dergelijke. Daarnaast is de omgang met de openbare ruimte hierin vastgelegd.
Het algemene welstandsbeleid gaat uit van incidenteel wijzigen.



Welstandscriteria

Plaatsing
- In de rooilijn
- Geen of weinig onderlinge afstand
- Gesloten straatwand behouden
- Bijgebouwen niet zichtbaar
- Bouwrichting haaks op de straat

Hoofdvorm
- Omvang onderling enigszins overeenkomstig
- Kapvorm sluit aan bij de hoofd bouwrichting

Aanzichten

Winkelpanden
- De opbouw van de gevel is traditioneel
- Boven- en ondergevel vormen een geheel
- Gevels zijn zowel verticaal als horizontaal geleed
- Gevels zijn half gesloten tot open van karakter
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen
- Luifels leveren een bijdrage aan de kwaliteit van de gevel
- Individuele herkenbaarheid van bebouwing respecteren (ook bij samenvoeging van twee of meerdere panden)

Overige bebouwing
- Gesloten verticaal gelede gevels
- Op openbaar gebied gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen
- Bebouwing is individueel herkenbaar

Opmaak
- Gemetselde roodbruine gevels
- Gevelpanelen voldoende geprofileerd
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling
- Reclame, Luifels en zonneschermen, Uitstallingen en terrassen zie: Delfzijl in Stijl

2 FARMSUM

Analyse gebied

Algemeen
Farmsum is van oorsprong een wierdendorp met een bijzondere structuur. Thans maakt de kern deel uit van het stedelijk gebied van Delfzijl. Naast de wierde ligt centraal in het dorp een laaggelegen groengebied waar in het verleden de borg Huis te Farmsum stond. Rondom deze groene ruimte is de kern gebouwd. Het zwaartepunt van de bebouwing is te vinden aan de Nieuwstad, Koestraat en de Molenstraat. Midden in de kern staat aan het Pijpplein de hervormde kerk met markante toren (1869, rijksmonument), aan de Molenstraat staat de molen. Een ander karakteristiek gebouw is de voormalige lagere school in het midden van het dorp. De bebouwing is voor een groot deel voor 1850 gebouwd. Daarnaast is er direct ten westen van de kern een gebied dat in de jaren '80 in het kader van dorpsvernieuwing opnieuw is bebouwd. Ten zuiden van de Hogelandsterweg ligt een uitloper van de oudere bebouwing. Hier lag de tramhalte van Farmsum.

Ruimte
De ruimte in de kern worden getypeerd door smalle straten op de wierde en de groene structuren van de Borgshof en de Lindeboomstraat.

Plaatsing
De bebouwing staat overwegend in de rooilijn en kent onderling geen tot enige afstand. De afstand tot de weg varieert tussen geen tot enige afstand.
Er is sprake van een gesloten bebouwingsbeeld. De richting van de bebouwing en de nok is gerelateerd aan de weg.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing varieert van één bouwlaag met kap tot twee lagen met of zonder kap. Zadeldaken en schilddaken zijn de meest voorkomende kapvormen. Er is overwegend sprake van een enkelvoudige hoofdvorm. De omvang van de bebouwing komt onderling veelal overeen. De gevels zijn gesloten van karakter en kennen een verticale compositie.
De stijl van de bebouwing is traditioneel of afgeleid traditioneel. Roodbruin metselwerk in combinatie met een rood, bruin of antracietkleurig pannendak bepalen het overwegende beeld.

Waardering
Er bestaat veel waardering voor de ruimtelijke eenheid die Farmsum vormt binnen het stedelijk gebied van Delfzijl. De opbouw van de kern in combinatie met de nog grotendeels aanwezige karakteristieke bebouwing worden hoog gewaardeerd.

Beleidsintenties
Het welstandsbeleid is gericht op het respecteren van het huidige bebouwingsbeeld.

Welstandscriteria

Plaatsing
- Gesloten bebouwingsbeeld dient te worden gehandhaafd
- Nokrichting sluit aan bij de naastgelegen bebouwing

Hoofdvorm
- Enkelvoudige hoofdvorm
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten
- Gemetselde roodbruine gevels met een verticale geleding
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen
- Per woning individuele uitstraling nastreven

Opmaak
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren.

3 HAVEN- EN MARITIEM GEBIED

Analyse gebied

Algemeen
De haven van Delfzijl bestaat sinds de bouw van de nieuwe handelskade uit twee delen. Aan de oude handelskade heeft de oude bebouwing een andere meer toeristische functie. De nieuwe handelskade is de plek voor bedrijvigheid, schepen en kranen en bestaat uit grote en functionele bebouwing. Het kantoor van Groningen Seaports staat aan de toegang van de havenkades.

Tussen Delfzijl en Farmsum ligt vlakbij de plaats waar het Oude Eemskanaal uitkomt een gebied dat wordt bepaald door het maritieme karakter. Dit is de plaats waar verschillende functies die gerelateerd zijn aan het water zijn gevestigd. De oude zeesluizen, de brug, de dijk en de naastgelegen bebouwing hebben bijzondere stedenbouwkundige waarden en zijn als zodanig beschermd in het bestemmingsplan Eemskanaaldok.

Ruimte
De openheid van de havenkom bepaalt het ruimtelijk beeld aan de kades. Langs het Oude Eemskanaal is sprake van meer beslotenheid door de aan weerszijden gelegen bebouwing.

Plaatsing
De bebouwing aan zowel de oude- als de nieuwe handelskade is in een rooilijn geplaatst en direct gelegen aan het openbaar gebied. Onderling hebben de hallen enige tot ruime afstand. Het front naar de kade maakt door de lengte van de voorgevels echter een gesloten indruk.
De bebouwing langs het Oude Eemskanaal is aaneengebouwd of heeft enige onderlinge afstand en staat in een rooilijn vrijwel direct aan de weg.
Alle bebouwing is gericht op het water.

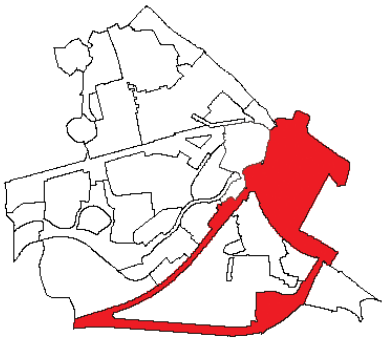
Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
Aan de handelskades heeft de bebouwing een eenvoudige hoofdvorm met een kleine dakhelling. De bebouwing aan de oude handelskade heeft rode gemetselde gevels met een donkere dakbedekking. Aan de nieuwe handelskade bestaan de gevels uit plaatmateriaal in grijze kleurstelling. De dakbedekking is uitgevoerd in een lichte kleur.
Aan het Oude Eemskanaal heeft de bebouwing een eenvoudige hoofdvorm met een zadel- of schilddak. Gevels uitgevoerd in roodbruin metselwerk in combinatie met een antracietkleurig pannendak bepalen het overwegende beeld. De gevels hebben een verticale compositie, zijn gesloten van karakter en kennen een fijnschalige detaillering.

Waardering

Er bestaat waardering voor het functionele karakter van de bebouwing aan de handelskades. De bebouwing langs het Oude Eemskanaal wordt gewaardeerd vanwege de historische betekenis voor de plaats Delfzijl in haar geheel.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen met uitzondering van de oude bebouwing aan het Oude Eemskanaal. Hiervoor gaat het welstandsbeleid uit van respecteren.



Welstandscriteria

Plaatsing
- In de rooilijn
- Behouden gesloten gevelwand

Hoofdvorm
- Enkelvoudige hoofdvorm
- Bestaande kapvormen uitgangspunt

Aanzichten
- Traditionele stijl
- Gesloten gevels
- Verticale gevelcompositie

Opmaak
- Gemetselde roodbruine gevels
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere kleurstelling
- Fijnschalige detaillering

Nieuwe Handelskade

Plaatsing
- In de rooilijn

Hoofdvorm
- Enkelvoudige hoofdvorm

Aanzichten
- Functionele stijl
- Gesloten gevels

Opmaak
- Geprofileerde plaatmaterialen
- Donkere kleurstelling gevels

4 UITWIERDE (beschermd dorpsgezicht)

Analyse gebied

Algemeen
Het dorp Uitwierde is een radiaal wierdedorp dat is gelegen ten noordwesten van Delfzijl. De bebouwing is in twee ringen gegroepeerd rond de kerk met kerkhof dat op het hoogste punt ongeveer 3,5 meter boven het maaiveld uitsteekt. De dorpsbebouwing is tijdens het beleg van Delfzijl in 1814 en in de Tweede Wereldoorlog ernstig beschadigd en daardoor meest van recente datum. Ondanks dit feit heeft het dorp de status beschermd dorpsgezicht vanwege de structuur van de wierde en het bebouwingspatroon. Direct ten oosten van het dorp liggen sportterreinen ten behoeve van Delfzijl-Noord.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door de centraal op de wierde gelegen kerk met vrijstaande kerktoren en kerkhof en daarnaast door de Wierdeweg met haar smalle profiel en tuinen tussen de weg en de hoger gelegen woningen. Het algemene beeld van Uitwierde is dat van een besloten compacte kern.

Plaatsing
De bebouwing staat gericht op het centrum van de wierde en kent een ruime afstand tot de weg. Langs het Bakkerspad is sprake van plaatsing direct op de openbare ruimte. De nokrichting is in de meeste gevallen haaks op de weg gericht.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
Het merendeel van de bebouwing is van het type een bouwlaag met kap. De kapvorm is meestal een zadeldak voorzien van wolfseinden of een schilddak. Het gevelbeeld is verticaal geleed en gesloten van aard. Bruinrood metselwerk met rode of grijsblauwe dakpannen vormen het overheersende beeld. De detaillering van de bebouwing is eenvoudig maar fijn van schaal.

Waardering

Uit de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is af te leiden dat er veel waardering bestaat voor de kern Uitwierde. Waardering gaat vooral uit naar de stedenbouwkundige opzet van het wierdedorp in combinatie met het bebouwingspatroon en de beplanting.

Beleidsintenties

Er geldt een beleid "respecteren".

Welstandscriteria

Plaatsing

- Gericht op centrum van de wierde,
- Behouden bestaande bouwrichting

Hoofdvorm

- Behouden bestaande hoofdvorm
- Schilddaken of zadeldaken met wolfseinden

Aanzichten

- Traditionele bouwstijl
- Verticale gevelcompositie geïnspireerd op bestaande bebouwing
- Gesloten gevels

Opmaak

- Roodbruin metselwerk
- Geprofileerde matte dakbedekking rood- of antracietkleurig
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht

5 BIESSUM

Analyse gebied

Algemeen
Biessum is een radiale wierdenederzetting met een stervormige verkaveling en een zogenaamde ossenweg aan de voet van de wierde. De planmatig gerealiseerde woongebieden van Delfzijl liggen aan de oostzijde direct tegen Biessum aan. De bebouwing bestaat uit een aantal historische boerderijen en woonhuizen en daarnaast uit een aantal grote woningen van recentere datum.
De meeste panden staan aan de rand van de Ossenweg terwijl op centraal op de wierde slechts twee woonhuizen staan.
Biessum heeft de status van archeologisch monument.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door de geheel rond de wierde lopende Ossenweg en de ruime groene percelen die zijn gelegen op de wierde. Dankzij de aanwezigheid van veel beplanting heeft Biessum ten opzichte van het open wierdenlandschap een besloten karakter.

Plaatsing
De bebouwing staat op enige tot ruime afstand van de Ossenweg. De onderlinge afstand is vooral aan de westzijde van de wierde groot en is aan de oostzijde iets kleiner. De bebouwing is gericht op het midden van de wierde en de nokrichting sluit hier in de meeste gevallen op aan. Bijgebouwen zijn in de directe nabijheid van het hoofdgebouw geplaatst.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing bestaat uit woonhuizen met een bouwlaag en een kap en daarnaast uit boerderijen. Het hoofdgebouw kent veelal een enkelvoudige vorm. De gevels kennen een verticale compositie en zijn gesloten van aard.
De woonbebouwing is opgetrokken uit bruinrode baksteen in combinatie met een blauwgrijs of rood pannendak. De kapvorm is een schild- of zadeldak met bij het laatste type in veel gevallen een wolfseind.

Waardering

Er bestaat veel waardering voor de stedenbouwkundige opzet van de wierde en de ruime groene percelen. De aanwijzig tot archeologisch monument spreekt waardering uit voor de oude bewoningsgeschiedenis van Biessum.

Beleidsintenties

Het beleid "incidenteel wijzigen" is geldend waarbij voor de oudere bebouwing "respecteren" het uitgangspunt is.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Bouwrichting passend binnen de radiale opbouw
- Bijgebouwen in directe nabijheid van het hoofdgebouw

Hoofdvorm

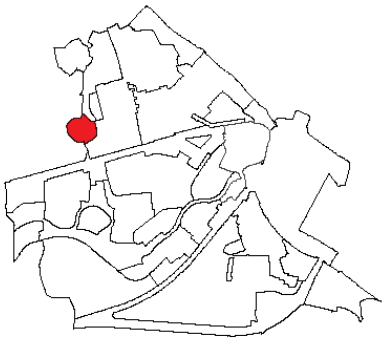
- Enkelvoudige hoofdvorm
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Traditionele stijl
- Verticale gevelcompositie
- Gesloten gevels

Opmaak

- Roodbruin metselwerk
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleur.
- Fijnschalige detaillering



6 WEIWERD, Heveskes, bijzondere bebouwing Oosterhorn

Analyse gebied

Algemeen

Door de industriele ontwikkelingen in de jaren '50 en '60 is het gebied ten oosten van Delfzijl volledig veranderd. Het dorp Oterdum verdween in haar geheel, van Heveskes resteert slechts de kerk en een schuur en Weiwerd verkeert in een proces van gestage afbraak.

Weiwerd

Tot de jaren negentig was het beleid ten aanzien van Weiwerd gericht op het saneren van alle (woon)functies in het dorp, omdat deze een beperking vormen voor het functioneren van het aangrenzende industrieterrein Oosterhorn. Het overgrote deel van de gronden in Weiwerd zijn opgekocht door Groningen Seaports en de bebouwing is grotendeels gesloopt. Inmiddels is er een kentering gekomen in de gedachte om Weiwerd als groengebied op te nemen in het industriegebied. Op de wierde is momenteel nog sprake van zo'n tien gebouwen. Een aantal hiervan is in slechte staat of staat op instorten.

Heveskes

Van dit dorp zijn na de afbraak slechts een schuur en het kerkje van 1604 overgebleven dat in 2001 is gerestaureerd. De groenstructuren van de voormalige kern zijn deels nog aanwezig.

Overige elementen

Het op de dijk gelegen kerkhof is het enige restant van het dorpje Oterdum. Langs de zuidelijke rand van het industriegebied Oosterhorn liggen enkele huiswierden van boerderijen. De boerderijen zijn op een enkele schuur na verdwenen maar de beplanting markeert samen met de hoogteverschillen nog de plaats van de verdwenen boerderijen.

Ruimte

De ruimte in Weiwerd wordt bepaald door de wegen- en padenstructuur die de samen met de overgebleven beplanting het beeld van de radiale wierde overeind houden. Centraal op de wierde van Weiwerd ligt het oude kerkhof, omringd door oude treuressen. Heveskes is vanwege de weinig overgebleven bebouwing en beplanting niet meer als wierde te herkennen. De kerk en schuur staan los in het geïndustrialiseerde gebied.

Plaatsing

De overeind gebleven bebouwing van Weiwerd is gericht op het midden van de radiale wierde. De twee bouwwerken van Heveskes staan op ruime afstand van elkaar op het restant van de wierde.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

De thans bestaande bebouwing heeft één bouwlaag met kap en kent gemetselde roodbruine gevels met een rood of blauwgrijs pannendak. De huizen zijn kennen een lage kap, voor de schuren en boerderijen gaat het om forse kappen. De voorkomende kappen zijn van het type zadel- of schilddak. De gevels zijn gesloten van karakter en hebben een verticale gevelcompositie. De stijl van de bebouwing is traditioneel m.u.v. het nieuwe bedrijfsgebouw aan de noordzijde van de wierde van Weiwerd.

Waardering

De radiale structuur van Weiwerd die wordt gevormd door wegen, paden en groen wordt zeer gewaardeerd. De structuur van Heveskes is slechts gedeeltelijk nog aanwezig. Er is geen waardering voor de manier waarop in het verleden is omgegaan met de voorheen aanwezige waarden.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren en planmatig wijzigen. De bestaande bebouwing dient te worden gerespecteerd en in het kader van het bestemmingsplan Weiwerd is gekozen voor het opnieuw bebouwen van de wierde. Hiervoor zijn zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan regels opgenomen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Op de plaats van of op oude fundamenten
- Gericht op het midden van de wierde

Hoofdvorm

- Hoofdvorm refereert aan de bestaande boerderijvormen
- Massaopbouw is gevarieerd en refereert aan de voorkomende boerderijtypen
- Grote dakvlakken bepalen het beeld

Aanzichten

- Traditionele of afgeleid traditionele stijl
- Voldoende gevelopeningen in naar openbaar gebied gerichte gevels

Opmaak

- Eigentijds materiaalgebruik voor de gevels(Hout, glas en staal)
- Daken uitgevoerd in voldoende geprofileerde matte materialen in donkere of rode kleurstelling
- Detaillering verwijst naar de oorspronkelijke boerderijen
- Reclame met een maximale oppervlakte van 1m2 is alleen toegestaan aan de naar de ringweg gekeerde gevel

7 DAMSTERDIEPZONE

Analyse gebied

Algemeen
Het Damsterdiep heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontstaansgeschiedenis van Delfzijl. Nadat het Eemskanaal werd aangelegd is de scheepvaartfunctie vrijwel verdwenen. Ondanks het verdwijnen van de scheepvaartfunctie is het Damsterdiep van grote betekenis als bindend element binnen de kern van Delfzijl. (zie ontwikkelingsschets blz.27.)
De aan het Damsterdiep gerelateerde bebouwing heeft duidelijk een eigen karakter, de borg Vliethoven dateert waarschijnlijk uit het begin van de achttiende eeuw. In 1768 wordt voor het eerst gesproken over een buitenplaats tussen Appingedam en Delfzijl. Het is een symmetrisch huis en inmiddels een Rijksmonument, een particulier historische buitenplaats en een landgoed op grond van de Natuurschoonwet. De steenfabriek Hijlkema en een aantal woningen in de nabijheid hiervan zijn ook herkenbaar gerelateerd aan het Damsterdiep. Daarnaast is de boerderij met villa een kenmerkend gebouw aan het Damsterdiep. Aan de overzijde van dit pand is met de bouw van een bedrijventerrein een achterkant naar het water ontstaan. Hetzelfde geldt voor de randen van de wijken Fivelzigt en Dethmerseiland. De laatsgenoemde wijken en het overige deel van het Damsterdiep wordt beschreven in de twee volgende gebieden. Bijzonderheid in dit gebied zijn de autobrug, de twee fietsersbruggen en de dam als ontsluiting van het Dethmerseiland.

Ruimte
De ruimte aan het Damsterdiep is zeer gevarieerd van karakter. Delen worden bepaald door de langs het water gelegen weg met daaraan gekoppeld de erven van de bebouwing, andere bestaan uit een grote groene oeverzone of plekken waarbij plaatselijk complete wijken met de achterzijde naar het Damsterdiep zijn gekeerd.

Plaatsing
De bebouwing staat wat betreft de rij woningen nabij steenfabriek Hijlkema in een rooilijn door een voortuin gescheiden van de weg waarbij de heersende nokrichting haaks op de weg is . Onderling is hier sprake van een regelmatige afstand wat een relatief gesloten bebouwingsbeeld oplevert. De solitaire bebouwing is gericht op het Damsterdiep en heeft een nokrichting die is gerelateerd aan het Damsterdiep.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing stamt over het algemeen uit de negentiende eeuw, is traditioneel van karakter en is overwegend een bouwlaag met een kap. De bebouwing staat op enige tot zeer ruime afstand van de weg en heeft onderling een ruime afstand. De kapvormen in het gebied variëren en de gevels zijn gesloten van karakter en kennen een horizontale compositie. De detaillering varieert van eenvoudig voor woonhuizen tot enigszins rijk voor de in het gebied aanwezige borg en directeursvilla. Het materiaalgebruik is in de streekeigen roodbruine baksteen in combinatie met een donker of rood pannendak.

Waardering

Er bestaat waardering voor de leesbare relatie van de bebouwing met het Damsterdiep.
De functie van het Damsterdiep als ruimtelijk element binnen de structuur van Delfzijl wordt hogelijk gewaardeerd. De oudere bebouwingselementen zijn belangrijke waarden tussen de planmatige uitbreidingen van latere datum.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het respecteren van het bebouwingsbeeld. Hierbij is het incidenteel wijzigen van individuele panden binnen het totale beeld niet uitgesloten.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Gericht op het Damsterdiep
- Nokrichting haaks op, of evenwijdig aan het water

Hoofdvorm

- Enkelvoudige hoofdvorm in bebouwingsrij
- Samengestelde hoofdvorm bij solitaire bebouwing
- Bestaande kapvormen uitgangspunt

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding
- Per pand individuele uitstraling nastreven

Opmaak

- Geprofileerde matte afdekking in donkere of rode kleurstelling
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

8 VOOROORLOGSE WOONGEBIEDEN

Analyse gebied

Algemeen
Het grootste vooroorlogse woongebied in Delfzijl is de wijk Oud-west. De wijk heeft een uniek karakter dankzij de bebouwing in jaren '30 stijl waarbij verscheidene panden afgeleid zijn van de Amsterdamse schoolstijl. Ondanks haar grootte en de verschillende soorten bebouwing heeft de wijk een relatief homogeen karakter. De villabebouwing staat aan de buitenring van de buurt georiënteerd op het water en het groen. De Rijksweg langs het Damsterdiep is zeer bepalend. De rest van de overwegend vrijstaande bebouwing is dicht op elkaar geplaats, al dan niet voorzien van een klein voortuintje.
Naast Oud-west hebben de Uitwierderweg en de Houtweg in Farmsum vergelijkbare kenmerken qua bouwstijl en hebben daarnaast ook een redelijke omvang. In de andere kernen zijn in beperkte mate ook gebieden waar de zelfde kenmerken zijn te vinden, deze zijn qua omvang echter te gering en zijn vaak gelegen aan de oude wegenstructuur.

Ruimte
De ruimte bestaat uit traditionele gebogen straten met trottoirs waaraan tuinen met hagen liggen. Aan de buitenrand van Oud-West gaat het om ruime voortuinen terwijl binnen in de wijk soms de voortuinen geheel ontbreken. Aan de Rijksweg en de Menno van Coehoornsingel wordt de ruimte bepaald door de openheid van de gracht en het Damsterdiep.

Plaatsing
De woningen staan in een strakke rooilijn die meebuigt met de straten veelal door een kleine voortuin gescheiden van de weg. De woningen kennen onderling geen of slechts enige afstand waardoor er sprake is van een gesloten bebouwingsbeeld. De nokken zijn haaks op of evenwijdig aan de straat. Dit is per straatdeel bepaald. Aan het Damsterdiep en de Menno van Coehoornsingel is de oriëntatie op het water bepalend.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
Woningen hebben één of twee bouwlagen met kap en de omvang van de bebouwing vertoont onderling veel overeenkomsten. De kappen kennen grote overstekken met bakgoten. De hoofdvormen zijn enkelvoudig en ook samengesteld. De geleding is enkelvoudig, de plasticiteit is zijn eenvoud, soms opvallend. De woningen met Amsterdamse school kenmerken kennen een horizontale geleding waarbij door de toepassing van erkers de gevel transparant wordt. De gevels zijn uitgevoerd in rood tot donkerrood metselwerk. Door toepassing van metselwerkversieringen en brede strak vormgegeven goten ontstaat soms enige plasticiteit in de gevels. De daken hebben rode, grijze of zwarte dakpannen. Het algemene beeld van de jaren 30 woningen is de grote samenhang tussen de toch individueel herkenbare woningen.
metselwerk. Door toepassing van metselwerkversieringen en brede strak vormgegeven goten ontstaat soms enige plasticiteit in de gevels. De daken hebben rode, grijze of zwarte dakpannen.

Waardering

Er is veel waardering voor de bouwstijl en de daar uit voorkomende materiaalkeuze, die leidt tot een sterke samenhang. Daarnaast is er waardering voor de grote variatie aan vormen en kleuren.

Beleidsintenties

Er geldt een beleid van "respecteren" waarbij hoofdvorm, aanzicht en opmaak dienen te worden gerespecteerd. Bij ver- en nieuwbouw zal sterk gelet moeten worden op materiaalkeuze en architectonische uitwerking.

Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn
- Nokrichting passend binnen straatdeel
- Onderlinge afstand gelijkmatig waardoor gesloten straatbeeld blijft behouden
- Bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Samengestelde of enkelvoudige hoofdvorm
- Behoud van de kapvormen

Aanzichten

- Behoud van de stijlkenmerken van de gevelcompositie
- Naar openbaar gebied gerichte gevels voorzien van gevelopeningen

Opmaak

- Materialisering en kleurgebruik afgestemd op de kenmerken van het gebied.
- Detailering van dakgoten, erkers, entreepartijen en overige gevelopeningen passend binnen de stijl

9 PLANMATIG GEREALISEERDE WOONGEBIEDEN

Analyse gebied

Algemeen
Nadat de industrialisatie van Delfzijl op gang kwam zijn in een hoog tempo woonwijken verrezen rond de oude kern. In aansluiting op de in de jaren '30 gebouwde wijk Oudwest is als eerste uitbreiding de wijk West gebouwd. Daarna begon de grote bouwproductie ten noorden van de spoorlijn die getypeerd kan worden als stempel- en strokenbouw met een rechtlijnige opbouw van het stratenpatroon. In de jaren '70 vormt de wijk Bornholm de afronding van de woningbouw in Delfzijl-noord waarbij er geen sprake meer is van een koppeling van de woningen aan de straat, auto's parkeren op terreinen die afgezonderd liggen ten opzichte van de woningen.
De wijken Fivelzigt en Tuikwerd, die hierna worden gebouwd, liggen in het zuidwesten van Delfzijl en kennen een lossere opzet waarbij het grillige verloop van de straten en de hofjes typerend zijn. Rietkampen en Kruidenoever, gerealiseerd in de jaren negentig, zijn weer strakker qua opzet. In de dorpen komt op kleine schaal voor wat in Delfzijl in grote hoeveelheden is gebouwd. Vooral Spijk, Holwierde, Wagenborgen en Woldendorp kennen relatief grote planmatig gerealiseerde woonge-bieden. In de kleinere kernen gaat het vaak om kleinere clusters van bebouwing.

Ruimte
De woonstraten kennen over het algemeen aan weerszijden trottoirs waaraan de tuinen zijn gelegen. Naast het stratenpatroon is er in de planmatig gerealiseerde woongebieden veel ruimte voor groen en speelplekken. Het parkeren vindt plaats in straten en in de wijken uit de jaren zeventig en tachtig op geclusterde parkeerterreinen.

Plaatsing
De bebouwing staat in een strakke rooilijn die soms per cluster verspringt ten opzichte van de straat. De woningen hebben allemaal een voortuin die varieert in maat van 3 tot 5 meter voor de voorgevel. De onderlinge afstand tussen de bebouwing is gelijkmatig en de straatwand maakt een gesloten indruk. Bijgebouwen staan los op het achtererf of zijn aangebouwd (bijvoorbeeld garages). De hoofdrichting van de bebouwing is evenwijdig aan de straat. In de wijken uit de jaren '70 en '80 is de hoofdrichting per cluster soms gedraaid ten opzichte van de wegas.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De rijenwoningen uit de jaren 50 tot "70 bestaan vrijwel allemaal uit twee bouwlagen met een kap. Daarnaast komen ook woningen met een of twee lagen en een platte afdekking voor. In de bebouwing van na de jaren zeventig komen veel woningen met een bouwlaag plus kap voor. De in het gebied voorkomende flats kennen een platte afdekking. De omvang van de bebouwing vertoont per cluster veel overeenkomsten. De woon blokken vertonen nauwelijks geleding of plastiek. In de jaren '50 zijn de ramen kleine openingen in de baksteen gevels en maken de gevels een gesloten indruk. Er zijn details als gootklossen, schoorstenen en randen rond de voordeuren. De kleurstelling is veelal rode baksteen in combinatie met rode of grijze pannen. In de jaren '60 tot '80 is er een overgang naar een horizontale gevelcompositie. De gevels worden

meer open en de detailleringen worden soberder. Gevels worden bekleed met hout of betonelementen. De kleurstelling is rood-bruin of geel-bruin voor de gevels en donkergrijs tot bruinrood voor de pannendaken. In de jaren negentig worden veel lichte bakstenen toegepast.

Waardering

Er is een positieve waardering voor de heldere stedenbouwkundige opzet van de wijken die tussen de jaren '50 en '70 zijn gebouwd. De onduidelijkheid van de wijken die na deze periode zijn gebouwd wordt minder gewaardeerd. Wel is er waardering voor de groene openbare ruimten. De vaak saaie architectuur is een negatief punt. Negatief is ook de waardering voor de wit gekleurde bebouwing aan de rand met het landschap.

Beleidsintenties

Het beleid is er op gericht incidentele wijzigingen toe te staan en in bepaalde delen ook planmatig wijzigen. Grote gebieden waar planmatig wijzigen het beleid is zijn ondergebracht onder 'ontwikkelingsgebied'.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Voorgevel in de bestaande rooilijn of per cluster wijziging van de rooilijn
- Onderlinge afstand gelijkmatig waardoor gesloten beeld blijft behouden
- Bijgebouwen ten opzichte van de voorgevel terugliggend of achter het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Wijzigingen minimaal op blokniveau
- Per blok een zelfde type dakopbouw
- Bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied in de stijl van het hoofdgebouw
- Aan- en uitbouwen in nok- en goothoogte ondergeschikt aan de bestaande hoofdmassa

Aanzichten

- Eigentijdse stijl
- Wisselende compostite
- Gevels van tamelijk gesloten tot enigszins open
- Naar openbaar gebied gerichte gevels voorzien van gevelopeningen

Opmaak

- Materialisering en kleurgebruik per blok afgestemd of afgestemd op de heersende kleurstelling
- Licht gekleurde bouwmaterialen aan rand met open landschap niet toegestaan
- gemetselde topgevels aan rand met open landschap verplicht

10 BIJZONDERE WOONGEBIEDEN

Analyse gebied

Algemeen
De bijzondere woongebieden zijn de gebieden die anders dan de grote bouwstromen zijn te karakteriseren en die bijvoorbeeld alleen uit vrijstaande woningen bestaan of een bijzondere stedenbouwkundig opzet of ligging kennen. In Delfzijl is de buurt Tuikwerderrak en de naastgelegen buurt aan de andere zijde van de Hogelandsterweg (Samen geregeld in het bestemmingplan Tuikwerderrak) een bijzonderheid vanwege de ruime opzet en het feit dat er alleen vrijstaande woningen staan van het type bungalow.
Een ander bijzonder woongebied ligt in Wagenborgen. Het terrein van Groot Bronswijk heeft een bijzondere groenstructuur. Deze structuur is bepalend voor een belangrijk deel van de kern.

Ruimte
Het gaat bij deze gebieden op bungalowbuurten met meest vrijstaande bebouwing. De wegprofielen zijn als ruim te typeren en kennen groenstroken tussen de rijweg en voetpad. De groenstructuren zijn bepalend voor het ruimtelijke beeld.

Plaatsing
De bebouwing staat op ruime afstand van de openbare weg waarbij er sprake is van een wisselende rooilijn. Het hoofdgebouw is prominent en de bijgebouwen staan in directe verbinding of in de omgeving van het hoofdgebouw. Onderling kent de bebouwing eveneens een ruime afstand. De richting van de bebouwing is wisselend maar altijd gekoppeld aan de openbare weg.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing is van het type bungalow waarbij sprake is van een flauwe kap of een platte afdekking. In andere gevallen is er sprake van één laag met een volledige kap. De bebouwing is onderling overeenkomstig qua schaal.
De gevels zijn halfopen en verticaal of een combinatie van verticaal en horizontaal in compositie. De bebouwing is opgetrokken in metselwerk van verschillende kleuren variërend van lichtgeel tot donkerbruin. De detaillering is sober en doelmatig.

Waardering
De ruime stedenbouwkundige opzet in combinatie met de groenstructuren worden hogelijk gewaardeerd. Tevens is er waardering voor het type woning dat afwijkt van de standaard.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen. Met behoud van het karakter van het gebied is een transformatie van de bebouwing mogelijk.

Welstandscriteria

Plaatsing
- Ruime onderlinge afstand waardoor de open opzet behouden blijft
- Bijgebouwen in directe nabijheid van het hoofdgebouw

Hoofdvorm
- Enkelvoudig en samengesteld
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdvorm in nok- en goothoogte

Aanzichten
- Gevarieerde gevelcompositie
- Gesloten tot enigszins open gevels
- Naar openbaar gebied gerichte gevels voorzien van gevelopeningen

Opmaak
- Lichte tot roodbruine gemetselde gevels
- Lichte gevels aan rand met open landschap niet toegestaan
- Sobere en doelmatige detaillering

11 BIJZONDERE BEBOUWING

Analyse gebied

Algemeen
De bijzondere bebouwing bestaat uit grotere bouwwerken in het stedelijk gebied van Delfzijl en in de grotere dorpen. Voorbeelden zijn basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, bejaardencentra, het Delfzicht ziekenhuis, sporthallen en dergelijke. De bebouwing heeft duidelijk een andere schaal dan de omliggende (woon)bebouwing. In vrijwel alle gevallen staat de bebouwing in grotere ruimten die een ruimtelijke functie hebben voor de omliggende woonstraten.

Op de welstandskaart zijn alleen de grotere gebieden met bijzondere bebouwing aangegeven. In alle andere gevallen zullen, wanneer het evident is dat men te maken heeft met een bijzonder gebouw, de criteria van dit welstandsgebied worden gehanteerd.

Ruimte
De veelal grote ruimte waarin de bijzondere bebouwing staat bepaalt het beeld van de ruimte.

Plaatsing
Meestal is de bebouwing solitair of in clusters op het terrein geplaatst. De afstand tot de openbare ruimte is groot.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
Er is sprake van verscheidene hoofdvormen, aanzichten en opmaak. Dit is afhankelijk van de bouwperiode, de functie en de plaats waar de bebouwing staat (In stedelijk gebied of in een dorp).

Waardering
Er bestaat waardering voor de ruime locaties waarop de bijzondere bebouwing in de meeste gevallen staat. Er is in veel gevallen ook sprake van groenelementen die een functie voor de omliggende bebouwing hebben.

Beleidsintenties
De bebouwing zal vanwege de afwijkende schaal ten opzichte van de (woon)bebouwing anders op welstand beoordeeld worden. Aanpassingen passend binnen het bestemmingsplan zullen moeten voldoen aan de hierna genoemde eisen, bij andere grotere wijzigingen waarbij het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden zal een aparte welstandsparagraaf opgesteld dienen te worden.

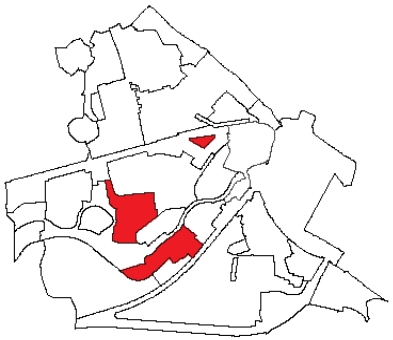
Welstandscriteria

Plaatsing
- Voorgevelrooilijnen behouden
- Bestaande clustering bebouwing respecteren

Hoofdvorm
- Aansluiting zoeken bij bestaande contouren

Aanzichten
- Bestaande stijl en gevelcomposities uitgangspunt

Opmaak
- Kleuren, materialen en details voegen zich in bestaande beeld



12 HOOGBOUW KUSTZONE

Analyse gebied

Algemeen
De kustzone wordt in Delfzijl naast de dijk (op Deltahoogte) bepaald door een reeks hoge gebouwen. De hoogbouw staat in de strook tussen de kustweg en de dijk. Het gebied dat betrokken is bij de herstructurering van Delfzijl-Noord is eerst buiten dit gebied gelaten maar kan na ontwikkeling eventueel opgenomen worden.

Ruimte
De ruimte wordt afgekaderd door de dijk en de kustweg, het tussenliggende gebied is groen met in de nabijheid van de hoogbouw parkeerterreinen.

Plaatsing
De (flat)gebouwen staan in lijn met het stedenbouwkundig patroon van Delfzijl-Noord en ten opzichte van de dijk onder een bepaalde hoek. De afstand tot de weg is ruim.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De hoofdvorm van de bebouwing is enkelvoudig geleed en plat afgedekt. De aanzichten hebben een sterk ritme in zowel verticale zin (verdiepingen) als in horizontale richting. De kleurstelling van te verven delen is gevarieerd, de gevels bestaan uit rood of bruin metselwerk.

Waardering
Het bijzondere karakter van het gebied dankzij de dijk en de hoogbouw worden gewaardeerd. De waardering zit vooral in het feit dat de zone bijdrage levert aan het beeld van de gehele plaats Delfzijl. Dit zowel vanaf de landzijde als vanaf de Eems.

Beleidsintenties
Het welstandsbeleid "planmatig wijzigen" is van toepassing. Vanwege de aard van de bebouwing is dit het meest passende beleid. Het biedt de meeste ruimte voor de eigenaren van de grote complexen.

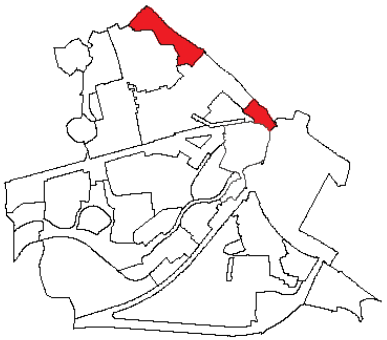
Welstandscriteria

Plaatsing
- Ruime afstand tot de weg en omliggende lage bebouwing

Hoofdvorm
- Eenvoudig

Aanzichten
- Sterke ritmiek in de gevelcomposities

Opmaak
- Metselwerk
- Vermijden storende kleurstelling van te verven delen
- Eenheid behouden voor het complete gebouw



13 GROENGEBIEDEN EN SPORTPARKEN

Analyse gebied

Algemeen
In het stedelijk gebied van Delfzijl zal de centrale groene as langs de spoorlijn, in combinatie met de groene scheg die in Delfzijl-Noord zal komen, het belangrijkste groengebied worden. Binnen dit gebied liggen nu al veel groene elementen zoals een begraafplaats en een sportpark. Een toekomstig begraafpark wordt aangelegd naast de wijk Fivelzigt.
Tussen het Damsterdiep en het Delfzicht ziekenhuis ligt een ander belangrijk groen en bosgebied. In Farmsum is het centraal gelegen gebied met daarin de scholen een groengebied dat binnen dit welstandsgebied ligt.
Het sportpark Uitwierde en het terrein langs het Eemskanaal maken eveneens deel uit van dit welstandsgebied.

In de dorpen zijn ook verscheidene groengebieden, begraafplaatsen en sportterreinen te vinden. Bijzondere voorbeelden hiervan zijn het borgterrein in Bierum en het Proostmeer in Wagenborgen.

Ruimte
De gebieden worden bepaald door de beplanting in de vorm van singels, boomgroepen, struiken of bosplantsoen. De bebouwing heeft een ondergeschikte rol.

Plaatsing
De beperkt aanwezige bebouwing is in de meeste gevallen aan de rand van het groen- of sportgebied te vinden op ruime afstand van wegen.
Het gaat bijna altijd om solitaire bebouwing of, als er sprake is van meerdere gebouwen, om een cluster van gebouwen.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
In de meeste gevallen is de bebouwing plat afgedekt en is er sprake van een functionele omgang met gevelopbouw en detaillering. Het materiaalgebruik is eenvoudig en met de kleurstelling is terughoudend omgegaan.

Waardering
Er bestaat grote waardering voor de groengebieden en de functie die deze hebben binnen de kernen.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op het respecteren van de kwaliteiten van de groengebieden. Bebouwing dient zich aan te passen en te voegen in het groen.

Welstandscriteria
Plaatsing
- Ruime afstand tussen bebouwing onderling
- Ondergeschikte positie binnen het groen

Hoofdvorm
- Eenvoudige hoofdvormen toepassen

Aanzichten
- Functionele gevelopbouw

Opmaak
- Eenvoudig materiaalgebruik
- Donkere kleurstelling

14 BEDRIJVENTERREINEN

Analyse gebied

Algemeen
De bedrijventerreinen in de gemeente Delfzijl zijn onder te verdelen in twee groepen. De kleinschalige en hoogwaardige bedrijventerreinen en daarnaast de grootschalige industriële gebieden.
De eerste groep bestaat uit de terreinen in Spijk, De Sikkel tussen Appingedam en Delfzijl, een deel van het Eemskanaal Dok Zuidzijde, De Delta en een deel van het terrein Farmsumerpoort. Deze terreinen zijn veelal bedoeld voor lokale bedrijvigheid zoals bouw-, auto- en transportbedrijven.
De meer industriële gebieden zijn het zuidwestelijke deel van Farmsumerpoort, en delen van het industriegebied ten oosten van Farmsum die buiten het welstandsvrije gebied Oosterhorn vallen. In deze gebieden staan grote bedrijven die gerelateerd zijn aan de havens, scheepvaart of het chemiecluster.

Ruimte
De ruimte op de kleinschalige terreinen is besloten van aard, de grootschalige terreinen hebben een uitgesproken open karakter. Er is sprake van brede wegen in een rechtlijnig patroon met daaraan gelegen verharde voorterreinen. Er is relatief weinig sprake van groen langs de wegen.

Plaatsing
De bebouwing staat veelal in een rooilijn op enige tot ruime afstand van de weg. Onderling is er op de kleinschalige terreinen een beperkte afstand. Op de grootschalige terreinen is er sprake van grote onderlinge afstanden.

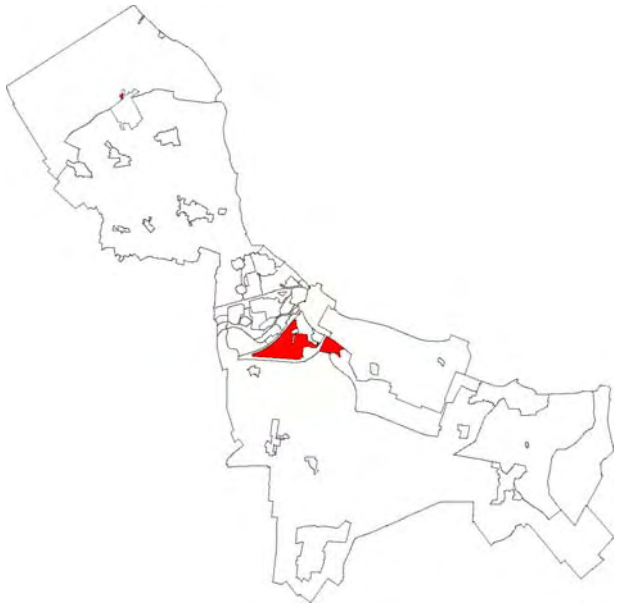
Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De voorkomende hoofdvormen zijn enkelvoudig en de bebouwing kent een rechthoekige plattegrond. De omvang van de bebouwing kent onderling grote verschillen. De bedrijfshallen, kantoor- en andere bedrijfsgebouwen kennen in de meeste gevallen een platte afdekking of zijn voorzien van een flauwe kap. Bijzondere kapvormen zoals sheddaken en gebogen kapvormen (bijvoorbeeld bij romneyloodsen) komen ook in dit welstandsgebied voor. Indien woonhuizen op de terreinen voorkomen zijn deze veelal traditioneel van aard en voorzien van een normale dakhelling. De stijl van de bebouwing is functioneel, de gevels zijn gesloten tot enigszins open met een voorkeur voor een horizontale compositie. Kleuren en materialen variëren van rode, gele of witte baksteen tot plaatmaterialen in verscheidene kleuren.

Waardering

De waardering voor de bedrijventerreinen is met uitzondering van de meest recent gerealiseerde terreinen laag. Vaak is er sprake van een rommelige uitstraling dankzij de grote variatie in schaal en uiterlijk van de bebouwing en de opslag van materialen aan de voorzijde van de bebouwing.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel en planmatig wijzigen. De intentie is het bebouwingsbeeld op kwaliteit te verbeteren. De bedrijventerreinenvisie Eemsmondregio biedt de uitgangspunten voor het verbeteren van de openbare ruimte.



Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn of enigszins verspringend
- Representatief deel naar de weg gekeerd
- Opslag op het terrein achter en naast het hoofdgebouw

Hoofdvorm

- Eenvoudige hoofdvorm
- Op zichtlocaties samengestelde hoofdvormen

Aanzichten

- Eigentijdse functionele stijl
- Gevels op zichtlocaties hebben een hoge architectonische kwaliteit
- Aandacht voor onderverdeling van grote eenvormige vlakken
- Horizontale en verticale gevelcomposities
- Gevelopeningen nastreven in naar openbaar gebied gerichte gevels

Opmaak

- Bij de voorkeur gemetselde gevels aan de naar de weg gekeerde zijde
- Gevels van plaatmaterialen in gedempte kleurtoon.
- Witte plaatmaterialen aan rand met het landschap niet toegestaan

15 INDUSTRIEGEBIEDEN, oosterhorn

Analyse gebied

Algemeen
De grootschalige industriegebieden liggen op een bedrijf na allemaal ten oosten van de sluis in het Eemskanaal. Met de komst van een Sodafabriek in de jaren vijftig is een ontwikkeling in gang gezet die ruim baan maakte voor industriële bedrijvigheid. Het wierdenlandschap inclusief de drie dorpen dat zich hier voorheen bevonden is vrijwel volledig veranderd in een industriegebied. De zeedijk begrenst het gebied in het noorden, de voormalige gemeentegrens van Termunten in het oosten en de Warvenweg en N362 in het zuiden. Centraal in het gebied ligt het Oosterhornkanaal dat recentelijk is verbonden met het Termunterzijldiep in het oosten.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door zeer ruim geprofileerde de wegen met brede bermen.

Plaatsing
De bebouwing staat op zeer ruime afstand van de wegen.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bedrijfsbebouwing is zeer grootschalig van aard met daarnaast kantoren en kleinere bebouwing met een meer menselijke maat. Functionaliteit staat bij de geleding en detaillering voorop.

Waardering

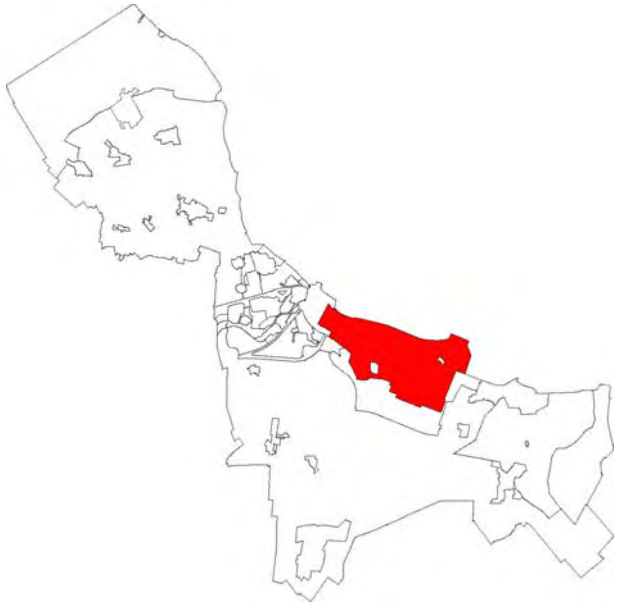
Het gebied wordt neutraal gewaardeerd.

Beleidsintenties

Oosterhorn wordt welstandsvrij. Dit is gebaseerd op het functionele karakter van de bebouwing in het gebied. Vanwege de schaal en aard van het Oosterhorngebied is toetsing aan de hand van het bestemmingsplan voldoende. Uitzonderingen binnen het welstandsvrije gebied zijn het kerkhof van Oterdum, het gebied rond de kerk van Heveskes het 'Metalpark'., Weiwerd en de zuidelijke rand van het industriegebied (langs de Warvenweg).

Welstandscriteria

Er zijn geen welstandscriteria opgesteld.



16 BEELDKWALITEITSPLANNEN

Analyse gebied

Algemeen
Tot nu toe is het beeldkwaliteitsplan het instrument geweest om bij nieuwbouwprojecten vooraf duidelijkheid te geven over de welstandsbeoordeling. De gemeente Delfzijl heeft dit instrument toegepast voor de bestemmingsplannen Doklanden en Biessumerwaard. Nadat de bouwfase voorbij is kunnen de beeldkwaliteitsplannen opgenomen worden in deze welstandsnota. Hierin wordt het voorgestane beeld ook voor de toekomst bewaakt.

Doklanden
Doklanden ligt tussen het Damsterdiep en het Oude Eemskanaal en bestaat uit 250 woningen. Een brug over het Damsterdiep en de weg langs het Eemskanaal vormen de ontsluiting van het gebied. Er zijn vijf deelgebieden; de hoofdroute, twee eilanden, de entrees en de zone achter de dijk langs het Oude Eemskanaal. De eerste drie verschillen in kleur de laatste twee in vorm.

Biessumerwaard
Biessumerwaard ligt op de plaats waar voorheen drie flatgebouwen met acht woonlagen stonden. Het plan omvat dertig woningen die staan aan een radiale structuur (geïnspireerd op het naastgelegen Biessum). Het gaat om een halve structuur die ligt aan een waterpartij. De na te streven beeldkwaliteit is gebaseerd op de uitstraling van wierdedorpen.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door woonstraten met vrijstaande en halfvrijstaande woningen en door waterpartijen.

Plaatsing
De woningen staan in een vastgelegde rooilijn op enige afstand tot de weg.
Het straatbeeld is half open en de bouwrichting is gerelateerd aan de weg.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing is onderling overeenkomstig in schaal en zowel enkelvoudige als samengestelde vormen komen voor. De woningen kennen in het bestemmingsplan Biessumerwaard. een kap met uitzondering van de woningen die als "architectonische verbijzondering" zijn aangegeven. In het plan Doklanden zijn platte daken toegestaan. Het kleur- en materiaalgebruik is in Doklanden per gebied aangegeven en in Biessumerwaard voor het gehele plan. Voor deze eisen wordt verwezen naar de betreffende beeldkwaliteitsplannen.

Waardering
Doklanden wordt gewaardeerd om de variatie in kleur voor de verschillende deelgebieden waardoor de herkenbaarheid wordt vergroot.
Biessumerwaard wordt gewaardeerd vanwege de kleur en materiaalkeuze die goed past bij de ligging aan de rand van twee oude wierdendorpen en het open landschap.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op het respecteren van de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de beeldkwaliteitsplannen

Welstandscriteria
De criteria staan vermeld in de beeldkwaliteitsplannen en daarnaast geldt het volgende criterium:

Aanzichten
- Naar openbaar gebied gerichte gevels voorzien van gevelopeningen

17 ONTWIKKELINGSGEBIEDEN

Analyse gebied

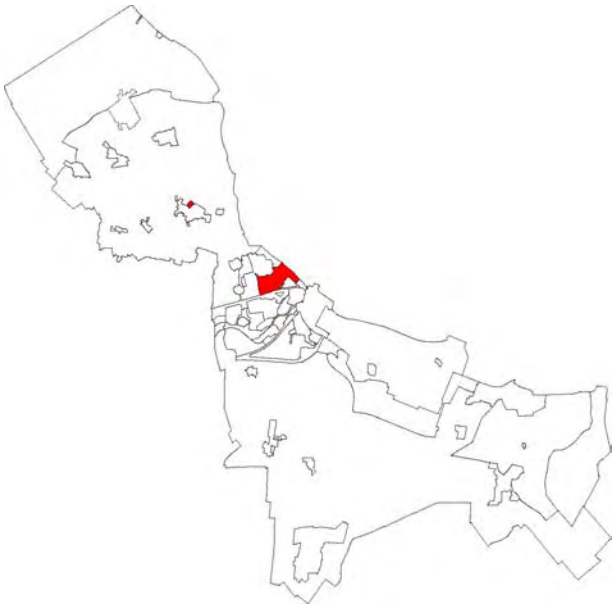
Algemeen

De ontwikkelingsgebieden in de gemeente Delfzijl zijn nieuwe uitleggebieden of gebieden die onderdeel zijn van de herstructureringsoperatie. Het gaat om de op dit moment bekende plannen waarvan de uitvoer zeker is. Voor al deze gebieden geldt dat de planvorming zal moeten worden voorzien in een beeldkwaliteitsparagraaf die wordt opgenomen in het bestemmingsplan of een apart beeldkwaliteitsplan. Na het gereedkomen van deze gebieden kan bij herziening van de welstandsnota gekozen worden voor het onderbrengen van het gebied in de welstandsnota.

Het ontwikkelingsgebied Kwelderland is reeds voorzien van een beeldkwaliteitsplan. Dit plan is alszodanig onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Delfzijl en het toetsingskader bij bouwaanvragen.

De thans bekende ontwikkelingsgebieden zijn:

- Kwelderland (voorheen de Sterrenbuurt)
- Kuilsburg en de Groene scheg
- Landenbuurt
- Locatie Henderico Holwierde



Kernen

18 SPIJK (beschermd dorpsgezicht)

Analyse gebied

Algemeen
Het wierdedorp Spijk is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bijzonder is de radiale vorm van het dorp die door de gracht rond de kerk sterk aanwezig is. De 13e eeuwse kerk met haar karakteristieke toren vormt samen met korenmolen Ceres het silhouet van Spijk. Het hoogste punt van de wierde steekt drie meter uit boven het maaiveld. Tussen de binnen en de buitenring bevindt zich de meeste historische bebouwing. Radiale straten verbinden beide ringwegen.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door de smalle straatprofielen in de kom samen met het kerkhof en de kerkgracht in het midden van het dorp.

Plaatsing
De bebouwing is op enige afstand tot direct op de weg geplaatst, passend in de radiale opbouw van het dorp. Spijk heeft een gesloten bebouwing waarbij de onderlinge afstand van de panden relatief klein is. De nokrichtingen zijn gerelateerd aan de weg en passen in de radiale opbouw van het dorp.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing is, op een enkele uitzondering na, een bouwlaag hoog met een kap. De kapvormen zijn zeer gevarieerd van eenvoudige zadeldaken of zadeldaken met wolfseinden, krimpen tot samengestelde kapvormen en bijzondere kappen uit de jaren dertig.

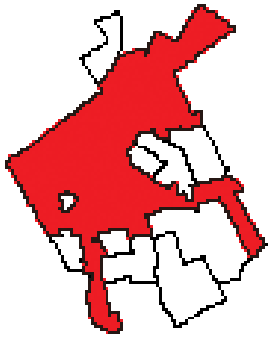
De omvang van de bebouwing komt onderling veelal overeen. De bebouwing heeft gesloten gevels met een horizontale tot meer verticale gevelcompositie bij de woningen van na 1900. De stijl van de bebouwing is traditioneel. Roodbruine baksteen in combinatie met blauwgrijze, zwarte of rode pannendaken vormt het overwegende beeld. De detaillering van de bebouwing is sober tot enigszins rijk.

Waardering

Het feit dat de kern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht geeft blijk van een hoge waardering voor Spijk. De ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld worden hoog gewaardeerd.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid "handhaven" is voor kom van Spijk geldend. Hiermee kan in aansluiting op de bescherming van een beschermd dorpsgezicht een optimaal welstandsbeleid worden gevoerd.



Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

19 BIERUM

Analyse gebied

Algemeen
Het dorp Bierum is een rechthoekig wierdendorp gelegen op een kwelderwal. In het dorp stond tot 1825 de Luingaborg. Het borgterrein is nu een groenvoorziening voor de kern. Het dorp wordt gedomineerd door de Romaanse kerk met haar typerende steunbeer aan de toren. De aan de noord en oost kant van het dorp gelegen Hereweg bepaald voor een groot deel het ruimtelijke beeld van Bierum. De smallere en meer gebogen straten op de wierde zijn echter karakteristieker. Bijzonder is dat de kerk op de rand van de oude kern en de latere uitbreidingen staat. Een bijzonder gebouw is de aan de oostelijke rand van het dorp gelegen bedrijf 'Unicum', een uiting van de rijkdom van de agrarische stand van dit deel van Groningen.

Ruimte
De ruimte in de kern wordt bepaald door de smalle straatprofielen op de wierde en het ruimere profiel van de Hereweg.

Plaatsing
De bebouwing staat in een relatief sterk wisselde rooilijn variërend van direct tot ruime afstand van de weg. Bierum heeft een gesloten bebouwingsbeeld waarbij het hoofdgebouw prominent is. De nokrichting is evenwijdig aan, of haaks op de weg. Aan het noordelijk deel van de Hereweg is de nokrichting grotendeels haaks op de weg.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing is, op een enkele uitzondering na, een bouwlaag hoog met een kap. De kapvormen zijn zeer gevarieerd van eenvoudige zadeldaken of zadeldaken met wolfseinden, krimpen tot samengestelde kapvormen en bijzondere kappen uit de jaren dertig.
De omvang van de bebouwing komt onderling veelal overeen. De bebouwing heeft gesloten gevels met een horizontale tot meer verticale gevelcompositie bij de woningen van na 1900. De stijl van de bebouwing is traditioneel. Roodbruine baksteen in combinatie met blauwgrijze, zwarte of rode pannendaken vormt het overwegende beeld. De detaillering van de bebouwing is sober tot enigszins rijk.

Waardering

Er bestaat waardering voor het stedenbouwkundige patroon op de rechthoekige wierde en de nog veel aanwezige karakteristieke bebouwing.
Verder is de bebouwing uit de jaren dertig het vermelden waard. Minder waardering is er voor de contrasterende naoorlogse bebouwing aan een deel van de Hereweg.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op het respecteren van de aanwezige waarden.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Gesloten straatbeeld dient behouden te blijven
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

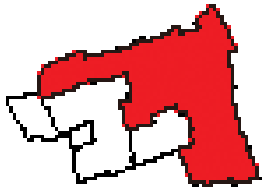
- Enkelvoudige hoofdvorm
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.



20 LOSDORP

Analyse gebied

Algemeen
Losdorp is ontstaan als een wierdedorp dat zich in latere tijden heeft ontwikkeld langs de Westendorpweg en de Krommeweg ten zuiden van de wierde. Nadien is er bebouwing aan de noordzijde van de Schafferweg ontstaan waarmee Losdorp een combinatie van een weg- en wierdendorp is geworden. Midden op grotendeels afgegraven wierde staat de Nederlands Hervormde kerk uit de dertiende eeuw. Het Losdorpstermaar vormt de scheiding tussen het oorspronkelijke wierdedorp en het wegdorp.

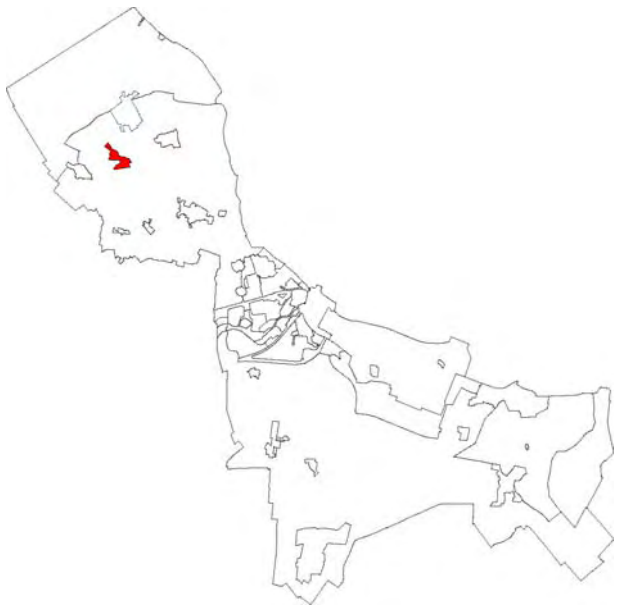
Ruimte
De ruimte op de wierde wordt bepaald door smalle straatjes en steegjes en dicht op elkaar staande woningen en boerderijen. Aan het Losdorpstermaar is sprake van enige openheid Het beeld langs de slingerende Westendorpweg is weer besloten. Langs de Schafferweg is de openheid van het landschap bepalend doordat de bebouwing slechts aan de noordzijde staat en de zuidzijde van de weg onbebouwd is gebleven.

Plaatsing
De bebouwing staat in een wisselende rooilijn variërend van geen tot ruime aftstand tot de weg. De nokrichting is bepaald door de gerichtheid op de wierde of is direct gerelateerd aan de weg. Het hoofdgebouw is prominent, bijgebouwen zijn op het achtererf gelegen.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing is voor het overgrote deel van het type één laag met kap. Uitzondering hierop vormen de rijenwoningen aan de Fraeilemaweg.
De kapvormen zijn zeer gevarieerd van eenvoudige zadeldaken of zadeldaken met wolfseinden, krimpen tot samengestelde kapvormen en bijzondere kappen uit de jaren dertig.
De omvang van de bebouwing komt onderling veelal overeen. De bebouwing heeft gesloten gevels met een horizontale tot meer verticale gevelcompositie bij de woningen van na 1900. De stijl van de bebouwing is traditioneel. Roodbruine baksteen in combinatie met blauwgrijze, zwarte of rode pannendaken vormt het overwegende beeld. De detaillering van de bebouwing is sober tot enigszins rijk.

Waardering
Er bestaat veel waardering voor de nog veel aanwezige authentieke en kleinschalige bebouwing. Minder waardering is er voor nieuwe invullingen die respectloos zijn neergezet in de kern.

Beleidsintenties
Het beleid 'respecteren' is geldend. De authentieke bebouwing dient met zorg behandeld te worden en nieuwe invullingen dienen zich te voegen binnen de bestaande kenmerken.



Welstandscriteria

Plaatsing
- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm
- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten
- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

21 GODLINZE

Analyse gebied

Algemeen
Op een radiale wierde gelegen heeft Godlinze een typisch Gronings karakter. Het dorp heeft net als veel andere dorpen rond Delfzijl geleden onder de zware gevechten tijdens de bevrijding in 1945 waardoor veel bebouwing beschadigt werd. De hervormde kerk met zadeldaktoren werd eveneens gehavend in de gevechten. De oudste bebouwing staat op de wierde terwijl langs de ossenweg bebouwing van iets latere datum is te vinden. Op enkele plekken is nieuwbouw gepleegd op de oude wierde (onder andere aan de Terpweg). Deze nieuwbouw is qua schaal en kleurstelling afgestemd op de karakteristiek van het dorp.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door smalle straten die op de wierde zijn gelegen. De bebouwing draagt bij aan het besloten karakter. Rond de kerk en enkele grote boerderijen is sprake van grotere ruimten. Aan de rand van het dorp ligt de rondgaande ossenweg vanwaar het open landschap wordt ervaren.

Plaatsing
De bebouwing staat dicht opeen gepakt op de wierde. De onderlinge afstand en de afstand tot de straat is klein. Er is sprake van een licht wisselende rooilijn die dankzij de geringe onderlinge afstand een gesloten straatwand vormgeeft. Bijgebouwen staan uit het beeld op de achtererven. De bouwrichting wordt bepaald door de radiale vorm van de wierde en is gerelateerd aan de straten.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing is voor het overgrote deel van het type één laag met kap. De kapvormen zijn zeer gevarieerd van eenvoudige zadeldaken of zadeldaken met wolfseinden, krimpen tot samengestelde kapvormen en bijzondere kappen uit de jaren dertig.
De omvang van de bebouwing komt onderling veelal overeen. De bebouwing heeft gesloten gevels met een horizontale tot meer verticale gevelcompositie bij de woningen van na 1900. De stijl van de bebouwing is traditioneel. Roodbruine baksteen in combinatie met blauwgrijze, zwarte of rode pannendaken vormt het overwegende beeld. De detaillering van de bebouwing is sober tot enigszins rijk.
Afwijkende elementen zijn de bedrijfspanden aan de noordzijde van de wierde. De boerderijen wijken eveneens af in schaal. Deze kennen grote kappen.

Waardering

Godlinze wordt zeer hoog gewaardeerd vanwege de zeer typische hoge bebouwingsdichtheid die contrasteert met het open landschap. Veel authentieke bebouwing is bewaard gebleven en de structuur is ongeschonden.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid 'respecteren' is geldend. Het beeld van Godlinze kan daarmee behouden blijven voor de toekomst.

Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

22 HOLWIERDE

Analyse gebied

Algemeen
Holwierde bestond in het verleden uit twee kernen, Katmis en Holwierde, beiden gelegen op een wierde en gescheiden door het stroompje de Groote Heekt. Na de aanleg van een brug groeiden de kernen aan elkaar.
Ten oosten van Holwierde lag verder nog de wierde Bansum die thans nog herkenbaar is ter plaatse van de begraafplaats.
Ook Holwierde had veel te leiden van de gevechten aan het eind van de Tweede Wereldoorlog. Veel bebouwing is daarom naoorlogs. De kerk, die in het centrum van het dorp staat bleef gespaard en is een rijksmonument. In het verleden stond er bij de kerk een toren van 60 meter hoog die tevens diende als baken voor de scheepvaart op de Eems.

Ruimte
Katmis, het westelijke deel van het dorp, heeft een besloten karakter dankzij de oude dicht opeen staande oude bebouwing. Het overige deel van Holwierde geeft een ruimer beeld te zien. De bebouwing bestaat uit woningen en enkele bedrijfjes. Het sportpark maakt deel uit van het welstandsgebied Groengebieden en sportparken.

Plaatsing
Er is slechts op enkele plaatsen sprake van een rooilijn. Het overgrote deel van de bebouwing heeft een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar. In Katmis staat de bebouwing direct of op beperkte afstand van de weg. Onderling is hier ook sprake van weinig afstand. Rond de kerk is een zelfde beeld te vinden. De overige bebouwing langs de oude structuren staat op redelijke afstand van de weg en kent onderling meer afstand. De richting van de bebouwing en de nokken is gerelateerd aan de wegen.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
Er is meest sprake van samengestelde hoofdvormen. De bebouwing is voor het overgrote deel van het type één laag met kap. De kapvormen zijn zeer gevarieerd van eenvoudige zadeldaken of zadeldaken met wolfseinden en krimpen.
De omvang van de bebouwing komt onderling veelal overeen. De bebouwing heeft gesloten gevels met een horizontale tot meer verticale gevelcompositie bij de woningen van na 1900. De stijl van de bebouwing is traditioneel. Roodbruine baksteen in combinatie met blauwgrijze, zwarte of rode pannendaken vormt het overwegende beeld. De detaillering van de bebouwing is sober tot enigszins rijk.

Waardering

Er is waardering voor de duidelijk afwijkende delen van Holwierde, het dichtbebouwde Katmis en het meer losse Holwierde ten oosten van de Grote Heekt.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren. In het welstandsbeleid zal rekening gehouden moeten worden met het verschil tussen de twee delen van Holwierde.

Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

23 NANSUM

Analyse gebied

Algemeen
Nansum is een kleine wierde-nederzetting met enkele grote boerderijen en een verdichting in de vorm van voormalige arbeiderswoningen. De wierde is aangewezen als archeologisch monument. Vooral dankzij de beplanting heeft de nederzetting een besloten karakter in het omliggende weidse landschap. De kern Nansum is is eigenlijk geen echt dorp maar heeft toch voldoende massa om als apart gebied in de nota te worden opgenomen.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door de beplanting en het contrast met het open landschap. De weg door het dorp kent een zeer smal profiel.

Plaatsing
De bebouwing staat op ruime afstand van de weg en is geplaatst in een patroon dat past bij de wierde. Onderling kent de bebouwing ook een ruime afstand die dankzij de beplanting echter een beslotenheid uitstraald.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De woonbebouwing kent een enkelvoudige hoofdvorm, de boerderijen zijn meer complex. De gevels kennen een gesloten karakter en zijn over het algemeen verticaal geleed.

Waardering

De waardering voor de kern Nansum is groot. Het contrast met het open landschap en de schaal van de bebouwing worden hogelijk gewaardeerd.

Beleidsintenties

Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen. Indien rekening wordt gehouden met de opbouw van de kern is er ruimte voor modernere bouwvormen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling; Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

24 KREWERD

Analyse gebied

Algemeen
Krewerd is van oorsprong een wierdendorp waarvan thans een groot deel van de wierde is afgegraven. De oudste bebouwing ligt rond de kerk langs het doodlopende kerkpad. Later is langs de Holwierderweg enige lintbebouwing ontstaan. De kerk is een rijksmonument en wordt deels door een gracht omgeven. De ligging op de wierde is zeer bepalend voor het beeld van het gehele dorp.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door de twee delen waaruit het dorp bestaat. De wierde kent een radiale opbouw en heeft een meer open karakter. De lintbebouwing heeft meer besloten opbouw.

Plaatsing
De bebouwing op de wierde ligt passend binnen de radiale opzet en heeft onderling een redelijke afstand. In de lintbebouwing is sprake van een rooilijn die relatief dicht op de weg ligt. De onderlinge afstand van de bebouwing is ook klein.

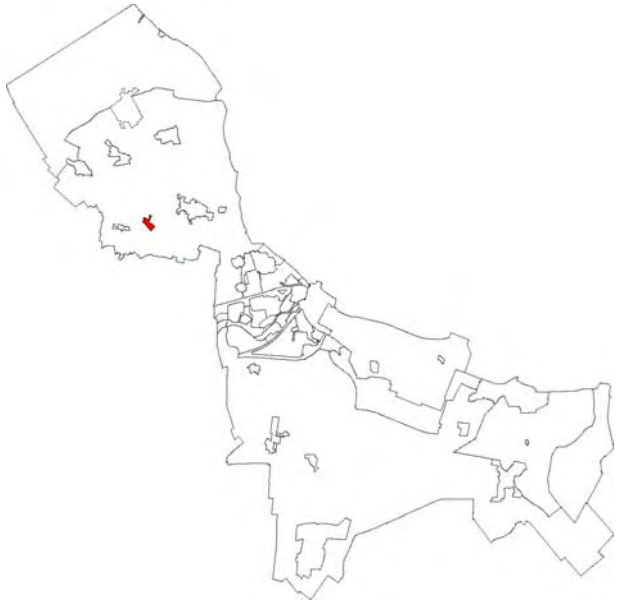
Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing heeft voor het grootste deel een enkelvoudige hoofdvorm. De gevels zijn gesloten van karakter en hebben een verticale opbouw. De detaillering is eenvoudig maar heeft een fijne schaal.

Waardering

Er bestaat veel waardering voor de twee geheel verschillende delen van Krewerd. De oorspronkelijkheid van de bebouwing wordt daarnaast ook hogelijk gewaardeerd.

Beleidsintenties

Het beleid zal gericht zijn op het incidenteel wijzigen. De structuur van de kern zal behouden blijven en met inachtneming van criteria voor materiaalkeuze en kleurstelling kan met respect worden omgegaan met de kern.



Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

25 TERMUNTEN, TERMUNTERZIJL, BORGSWEER

Analyse gebied

Algemeen
Termunten en Borgsweer zijn beide wierdendorpen terwijl Termunterzijl zich ontwikkeld heeft langs het Termunterzijldiep. Termunten kent een besloten kern met op het hoogste punt van de wierde de hervormde kerk die na verwoesting aan het einde van de Tweede Wereldoorlog in 1951 weer is hersteld. Daarnaast ligt rond een kerkhof Klein Termunten met oudere bebouwing. De lintbebouwing langs de Bongiusweg bestaat uit voormalige arbeiderswoningen. Ten zuiden van de oude kern is na de Tweede Wereldoorlog een aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd.
Termunterzijl (bechermd dorpsgezicht) valt uiteen in een drietal buurten. De Schepperbuurt, de op een schiereiland gelegen Mello Coendersbuurt en de naoorlogse buurt Anthonie Verburghwijk. Het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht vanwege de waterstaatkundige geschiedenis in combinatie met visserij en de aan het water gekoppelde bebouwingsstructuur.
Borgsweer is een rechthoekige wierde. De bebouwing is tussen 1900 en 1930 vanaf de wierde richting Termunterzijl uitgebreid langs de Wartumerweg en de Schepperbuurt.

Ruimte
De ruimte in Termunten en Borgsweer wordt bepaald door de straten gelegen op de wierde. In Termunterzijl wordt een groot deel van de ruimte bepaald door de dijk en de relatie met het water.

Plaatsing
De bebouwing is direct of op enige afstand van de weg geplaatst en staat in een rooilijn. De onderlinge afstand tussen de woningen verschilt van direct aaneengebouwd tot ruime afstand.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De enkelvoudige hoofdvorm is in combinatie met gesloten en verticaal gelede gevels typerend. Vooral in Termunten overheersen de rode kleuren van het metselwerk en de pannendaken.

Waardering

De drie kernen worden zeer hoog gewaardeerd vanwege de bijzondere ligging en de structuur in combinatie met de bebouwing.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op het respecteren van de bestaande waarden van de drie kernen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm

- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten

- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak

- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

26 WOLDENDORP

Analyse gebied

Algemeen
De kern Woldendorp is evenals veel dorpen rond Delfzijl zwaar geteisterd door de gevechten aan het eind van de Tweede Wereldoorlog. Hierdoor er sprake is van weinig historische bebouwing. Het oorspronkelijke radiaire wierdendorp ontwikkelde zich in een later stadium in de vorm van lintbebouwing langs de wegen naar het buitengebied. Bijzonderheid is de kerk die aan de rand van de kern ligt. Rond de oude kern van het dorp liggen enige latere uitbreidingen.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door de bebouwing die samen met de wegprofielen het karakter van de kern bepalen. Het karakter van de kern verschilt iets met dat van de lintbebouwing die aan bijna alle zijden van het dorp uitwaaiert.

Plaatsing
De bebouwing is geplaatst in een wissellende rooilijn waarbij er onderling sprake is van enige afstand. De bouwrichting is gerelateerd aan de weg of aan de wierde.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De hoofdvorm van de bebouwing is enkelvoudig van aard. De gevels kennen over het algemeen een gesloten karakter waarbij de geleding verticaal is.
De detaillering is eenvoudig maar duidelijk fijn van schaal.

Waardering
De opbouw van de kern in samenhang met de bebouwing worden hogelijk gewaardeerd.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen.

Welstandscriteria

Plaatsing
- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm
- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten
- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

27 MEEDHUIZEN

Analyse gebied

Algemeen
Meedhuizen is een wegdorp dat is gelegen in het open landschap ten zuiden van Delfzijl. De kern heeft een langgerekte structuur waaraan de meeste historische bebouwing staat. Het afwateringskanaal Duurswold is naast de wegenstructuur van groot belang.

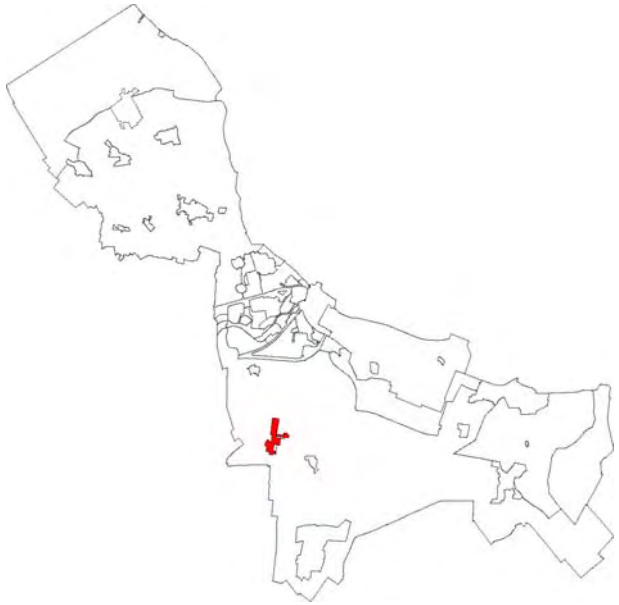
Ruimte
De ruimte wordt bepaald door de wegprofielen en door het afwateringskanaal. Delen van de kern hebben een uitgesproken besloten karakter.

Plaatsing
De bebouwing staat op enige tot ruime afstand van de weg en kent onderling relatief weinig afstand. De nok- en bouwrichtingen zijn gerelateerd aan de weg.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De bebouwing kent een eenvoudige hoofdvorm waarbij de gevels gesloten zijn en de verticale opbouw de boventoon voert. De detaillering is traditioneel en fijn van schaal. Alle gevels bestaan uit metselwerk in combinatie met een donker of rood pannendak.

Waardering
Er bestaat waardering voor de schaal van de bebouwing en de opbouw van het dorp.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op incidenteel wijzigen. De bebouwing zal zich kunnen aanpassen aan de eisen van de tijd.



Welstandscriteria

Plaatsing
- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm
- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten
- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.

28 WAGENBORGEN

Analyse gebied

Algemeen
Wagenborgen is vooral bekend vanwege de aanwezigheid van een grote psychiatrische instelling. De kern heeft een afwijkende geschiedenis ten opzichte van de andere dorpen binnen de gemeente Delfzijl. De ligging op een zandrug is een bijzonderheid in dit deel van Groningen. De historische bebouwing ligt op de zandrug. De rug geeft het dorp tevens een langgerekt karakter. Aan de rand van de kern is een relatief groot aantal boerderijen te vinden. Aan de noordoostzijde van de kern ligt het gebied waar voorheen de grote instellingen waren te vinden. Aan de noordwestzijde ligt een zandgat dat in gebruik is als recreatiegebied. Het Hondshalstermeer aan de oostzijde van de kern ligt enigszins afgeschermd en wordt vanuit het dorp niet beleeft.

Ruimte
De ruimte wordt bepaald door het profiel van de wegen in combinatie met de bebouwing. De beslotenheid van de kern, ten opzichte van het omliggende landschap, is zeer kenmerkend.

Plaatsing
De bebouwing is veelal geplaatst in een rooilijn op enige afstand tot de weg.
Onderling is er sprake van weinig afstand wat bijdraagt aan het gesloten beeld. De nokrichting van de bebouwing is gerelateerd aan de weg.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig. De gevels kennen over het algemeen een gesloten karakter waarbij de geleding verticaal is.
De detaillering is eenvoudig maar duidelijk fijn van schaal.

Waardering
Er is veel waardering voor de ruimtelijke opbouw van de kern in de vorm van twee parallelle wegen. De bebouwing wordt ook gewaardeerd.

Beleidsintenties
Het beleid is gericht op het incidenteel wijzigen. Hiermee blijft er ruimte voor ontwikkeling.

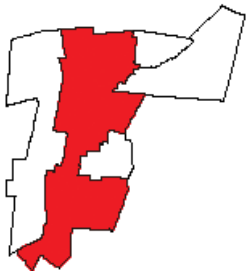
Welstandscriteria

Plaatsing
- In de rooilijn met naastgelegen percelen of op de plaats van de af te breken bebouwing
- Nokrichting passend binnen de beschreven karakteristiek

Hoofdvorm
- Eén laag met kap of uitstraling van één laag met kap.
- Kapvorm passend binnen de beschreven karakteristiek

Aanzichten
- Gemetselde roodbruine gevels met verticale geleding;
- Op openbare ruimte gerichte gevels hebben voldoende gevelopeningen;
- Per woning individuele uitstraling nastreven.

Opmaak
- Geprofileerde matte dakbedekking in donkere of rode kleurstelling;
- Fijnschalige detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten en windveren verplicht.



29 WIERDENLANDSCHAP Appingedam-Delfzijl

Analyse gebied

Algemeen

Het wierdenlandschap van Appingedam en Delfzijl ligt ten noorden van de bebouwde kom van beide plaatsen. De grenzen van het gebied bestaan uit het stedelijk gebied van Delfzijl aan de zuidzijde, de gemeentegrens met Appingedam aan de westzijde en aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door het Fiveldal (lijn van Spijk naar 't Zandt, Zeerijp en Westeremden). Oostelijk van het gebied ligt de Eems. Het bijzondere van het wierdenlandschap Appingedam - Delfzijl is de grote landschappelijke kwaliteit van het landschap vooral doordat de oorspronkelijke verkaveling in veel gevallen vrij goed bewaard is gebleven. Ook is binnen het gebied een (groot) aantal goed herkenbare wierden terug te vinden, waaronder Krewerd.

Ruimte

Het merendeel van de bebouwing in het gebied concentreert zich in kernen. Voor de solitaire agrarische complexen in het onregelmatige landschapspatroon is geen eenduidige beschrijving te geven van de plaatsing en oriëntering in het landschap. Wel liggen de complexen aan de (doorgaande) wegen; de erven zijn goed waarneembaar vanaf de openbare weg. Het landschap tussen de verschillende wierdedorpen is open. Binnen de wierdedorpen zelf en aan de randen van deze dorpen heeft de ruimte een meer besloten karakter. De wierdedorpen kenmerken zich van oorsprong door een harde overgang van bebouwde kom naar landschap, samenhangend met de hoogte van het landschap. Waar wierden in de loop van de tijd zijn uitgegroeid tot grotere dorpen is deze harde heldere overgang van dorp naar landschap, samenhangend met de hoogte, niet (steeds) meer herkenbaar, mede doordat de inrichting van dorps-randen anders is dan in het verleden. De overgang van bebouwde kom naar landschap wordt daardoor meer diffuus en minder gebiedseigen.

De kernen en randen van kernen zijn in belangrijke mate bepalend voor het beeld van het landschap. Het landschap blijft zeer open met zo nu en dan een dorp dat zich in het groen manifesteert. Die openheid is voor een belangrijk deel terug te voeren tot de geconcentreer-de cirkelvormige opbouw van de wierde. Er is in het gebied maar in beperkte mate sprake van lintbebouwing. Wanneer sprake is van linten zijn deze veelal direct gekoppeld aan de wierde. Op enkele plaatsen in het gebied is sprake van een veerverkaveling, waarbij de bebouwing heel zichtbaar de schuin op de weg gerichte verkaveling volgt. Dit is bijvoorbeeld het geval net ten noorden van Spijk.

Gebouw

Agrarische bebouwing

Bij de agrarische bebouwing is duidelijk sprake van een clustering van gebouwen op een erf. Een cluster bestaat uit een woonhuis en één of meerdere bedrijfsgebouwen. De bebouwing op de erven ligt altijd enigszins terug ten opzichte van de weg. Op de erven is sprake van een hoge mate van organisatie; er is sprake van een hecht cluster van gebouwen. Het woondeel is verbonden met het bedrijfsgedeelte. Het woondeel kan in zijn geheel zijn

geïntegreerd in het volume van de boerderij, maar heeft meestal een meer verzelfstandigde positie (kop-hals-romp-boerderij). De oudere bedrijfsgebouwen zijn evenwijdig aan elkaar geplaatst op het erf en de woning bevindt zich op één van de koppen van de bedrijfsgebouwen. Bij de opbouw en plaatsing van de bebouwing zijn de bedrijfs-gebouwen leidend, de entree van de bedrijfsgebouwen is georiënteerd op de weg naast het erf (efficiency). In toenemende mate is sprake van plaatsing van (nieuwe) bedrijfsgebouwen buiten de door bomen gemarkeerde erfgrens. Soms is zelfs sprake van nieuwe, solitair gelegen bedrijfsgebouwen midden in het landschap.

Alle gebouwen - zowel het woondeel als het bedrijfsgedeelte - hebben een kap. De bedrijfsgebouwen van boerderijen hebben een hogere nok dan de woning - uitgezonderd de typen met een doorlopende noklijn - en een lagere goothoogte. De kapvorm is een schilddak met een lage goothoogte, met op de koppen een opgetrokken goot en een klein dakschild. Het woondeel kan door haar verzelfstandigde positie een andere kapvorm hebben dan de bedrijfsgebouwen. Op verscheidende plaatsen staan nieuwe cirkelvormige mestsilo's. Deze vallen op door hun vorm en hun plaatsing vaak net buiten de oude erfgrens.

Woonbebouwing
Kleinschaligere (arbeiders)woningen staan meestal aan de doorgaande weg, en staan ook dicht op de weg. Het woondeel ligt daarbij aan de weg. In sommige gevallen is sprake van lichte lintvorming. Langs de toegangsweg naar verschillende dorpen is vaak sprake van meer uitgebreide lintvorming. Bijzonder kenmerk van sommige van deze linten is dat zij door een eenzijdige bebouwing en door de aard van de bebouwing gelijkenis vertonen met de randbebouwing van wierdedorpen. Wanneer dat het geval is passen de linten eigenlijk vrij goed in het landschapsbeeld, hoewel lintbebouwing hier niet oorspronkelijk is. Het risico is wel steeds dat bij uitbreiding van bestaande linten of nieuwe lintvorming het landschap dichtslibt. In het algemeen zijn de woningen zowel in linten als in de kernen, haaks op of paralel aan de weg geplaatst. Dit geld in het algemeen ook voor solitaire woningen.

Aanzichten en opmaak gebouw
Het algemene beeld op het vlak van detaillering is er één van soberheid. Slechts in beperkte mate komen rijk gedetailleerde woningen en (heren)boerderijen voor. Bij de boerderijen met een verbijzonderde detaillering wordt gebruik gemaakt van pilasters, kroonlijsten en architraven.

Voor woonhuizen (van boerderijen) wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal. Voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en keramische pannen gebruikelijk. Slechts sporadisch worden pleisterwerk en rieten kappen toegepast. Ook worden sporadisch dakplaten toegepast. Oude landhuisjes en arbeiderswoningen kennen eenzelfde materiaalgebruik voor de verschillende onderdelen van de woningen: hout voor de kozijnen en deuren, metselwerk voor de gevel en pannen voor het dak.

Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en beplating voor de daken. nieuwere bedrijfsgebouwen worden veelal geheel gemaakt van staalplaat. Voor woonbebouwing zijn aardetinten voor het metselwerk en lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen gebruikelijk, maar ook een combinatie van donkergroen en wit komt voor. Als kleuren voor bedrijfsgebouwen worden overwegend gedekte kleuren als grijs en zwart gebruikt voor de daken en aardetinten voor het metselwerk. Maar ook lichtgroen en donkerrood komt voor, vooral voor de toegangsdeuren. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen is donkergroen de meest toegepaste kleur. De nieuwe mestsilo's vallen dikwijls op door hun afwijkende vorm en kleurgebruik en door de plaatsing buiten de cluster op het erf. Als materiaal wordt beton of staalplaat toegepast, meestal gecombineerd met een wit, oranje of blauw afdekzeil.

Beplanting
In het open wierdenlandschap komt beplanting vrijwel alleen voor gekoppeld aan de openbare weg, of gekoppeld aan de bebouwing op een erf. Beplanting versterkt daardoor de structuur van het landschap. Bovendien is beplanting mede sterk bepalend voor de beeldkwaliteit in het gebied, doordat beplanting cruciaal is in de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Kenmerkend is een carré van bomen rondom het historische erf. De bebouwing ligt binnen dit carré en doorsnijdt de houtwal niet. Belangrijk gegeven is dat het juridische erf, zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven veelal groter is dan het

fysieke erf dat is omgeven door beplanting. Dat betekent dat bij nieuwe toevoegingen op het (juridisch) erf, de groenstructuur kan worden doorbroken of gebouwen buiten de beplanting kunnen komen te staan. Pas in recenter tijd is in het landschap ook sprake van bebouwing die vrij in het landschap ligt zonder beplanting, of andersom van beplanting op plekken waar geen bebouwing is (veelal ruilverkavelingsbosjes).

Waardering

Bijzondere kwaliteit van het gebied is dat de Wierde-dorpen in het algemeen niet sterk zijn gegroeid, waardoor sprake is van een mooie samenhang tussen bebouwing en landschap. Daarbij heeft de oorspronkelijke agrarische bebouwing een grote kwaliteit. Wel is in toenemende mate een tendens ingezet waarbij nieuwe bedrijfsgebouwen buiten de erven zijn geplaatst, waardoor de kwaliteit onder druk komt te staan. De toepassing van gebiedseigen kleurgebruik en gedekte kleuren op grote gevelopper-vlakken kan bijdragen aan het voorkomen van beeld-verstorende situaties. Verder vraagt de materialisatie en kleurstelling van mestsilo's om aandacht.
In het gebied liggen de volgende Rijksmonumenten:
* Wierde met overblijfselen van een klooster (Jukwerderweg nabij Nieuwenklooster)
* De twee wierden aan de Dijkweg in Nansum
* De boerderij Oldebosch in Nansum (Dijkweg 15)
* De wierde in Oldenklooster
* Het woonhuis aan de Oostpolderweg 11 nabij Spijk
* De boerderij aan de Tweehuizerweg (nummer 14)

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen. Het niet verstoren van het landschap door nieuwe bebouwing is belangrijk, naar opbouw en aanzicht van het gebouw. Belangrijk aandachtspunt is ook de manier waarop nieuwe bedrijfsgebouwen worden bijgeplaatst. Naast welstand worden hiervoor bestemmingsplannen ingezet. Het behoud van waardevolle individuele, en mogelijk monumentale gebouwen wordt ondersteund met een monumentenbeleid. Het handhaven van de nu aanwezige kwaliteiten in het gebied staat voorop in het welstandstoezicht.

Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar de paragraaf Erven/Boerderijcomplexen onder de objectcriteria.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid varieert (óf een enkel vrijstaand pand met een individueel karakter óf een boerderij bestaande uit woondeel en bedrijfsgebouwen die met elkaar verbonden zijn)
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- waar aanwezig dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- plaatsing van bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de verkavelingsrichting
- nieuwe bedrijfsgebouwen dienen zich achter het woonhuis te bevinden

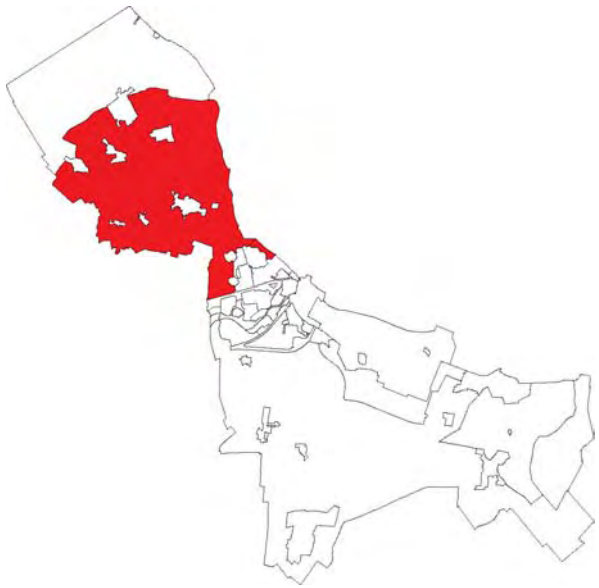
Hoofdvorm

- één laag met kap
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voorzover het de woonfunctie betreft
- er dient een afstemming in kapvorm en -helling nagestreefd te worden per boerderij

Aanzichten en opmaak

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- er dienen gebiedseigen materialen en kleuren te worden gebruikt; hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en dakpannen en aardetinten (voor het metselwerk), wit, donkergroen en okergeel (voor het houtwerk)
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben

- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren e.d.)
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- voor het spanzeil van de mestsilo worden bij voorkeur gedekte kleuren gebruikt
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand



componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Open landschap		X		X			X			
objecttype	Boerderijen		X			X			X		
beeldtypering	Landelijk gebied	X				X			X		
tijdsperiode	19de eeuw-heden										
plaatsing											
relatieve positie	Nauwelijks rooilijnpatroon	X				X			X		
afstand tot de weg	Enige afstand tot weg		X		X				X		
relatief verband	Solitair		X		X				X		
groepering op erf	Ja		X		X				X		
richting bouwvorm	Wisselend		X			X			X		
overig	Wierden			X	X			X			
hoofdvorm											
contour	Een bouwlaag met kap		X		X				X		
relatieve omvang	Verschillend		X			X			X		
geleding van de massa	Meervoudig		X			X			X		
plastiek	Sober		X		X				X		
overig											
aanzichten											
stijl	Traditioneel		X			X		X			
compositie	Verticaal		X			X			X		
transparante gevels	Open		X			X			X		
overig											
opmaak											
kleur	Wit, groen		X			X			X		
kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
materiaal	Hout, steen en pannen		X		X			X			
details en ornament	Gemiddeld		X		X			X			
overig											

30 WIERDENLANDSCHAP TERMUNTEN e.o.

Analyse gebied

Algemeen

Het gebied rond Termunten, en dan in het bijzonder ten zuiden van Termunten, wijkt landschappelijk sterk af van Weiwerd in het westen en de Johannes Kerkhoven-polder in het oosten. Het is daarom een afzonderlijk welstandsgebied. Het gebied heeft een aantal heel andere kenmerken dan de overige wierdenlandschappen. Toch heeft het gebied meer overeenkomsten met de wierdenlandschappen dan met de aangrenzende gebieden.
De grenzen van het gebied bestaan uit het Termunterzijldiep tussen Termunterzijl en Kobeetjedraai, de lijn Kobeetjedraai naar Woldedorp en verder via de Zwaagweg ten zuidoosten van Woldendorp tot aan boerderij Reidewoldt. De Dallingeweersterdijk tussen Klazinabrug en Fiemel vormt de oostgrens.

Het buurtschap Baamsum wordt omschreven in gebied onder gebied 35.

Ruimte

Bijna alle bebouwing concentreert zich in de kernen Woldendorp, Termunten en Termunterzijl. In het landelijk gebied is slechts spaarzaam bebouwing aanwezig. Het landelijke gebied heeft een open karakter. Alle bebouwing ligt aan één van de doorgaande wegen. Volledig solitair liggende (agrarische) complexen komen nauwelijks voor. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland.

Gebouw

Bebouwing binnen het gebied staat langs de weg, enigszins teruggelegen op de kavel. In zowel een situatie met grootschalige als kleinschalige bebouwing staan hoofd- en bedrijfsgebouwen aan elkaar vast. De grootschaligere bebouwing in de vorm van boerderijen overheerst.
Op de erven is sprake van een clustering van gebouwen, waarbij het woondeel verbonden is met het bedrijfsgedeelte. De ordening op de erven van agrarische bedrijven verschilt. Er komen zowel complexen voor waar de hoofdrichting evenwijdig aan de weg is als haaks. Het woondeel staat aan de wegzijde van het cluster. Ook de kleinschaligere woningbouw staat aan de weg. Bij de arbeiderswoningen ligt het woondeel ook aan de weg. Op de erven zijn (oudere) bedrijfsgebouwen altijd in de lengterichting naast elkaar geplaatst.
Alle gebouwen - zowel het woondeel als het bedrijfsgedeelte - hebben een kap. Bij kleinere woningen loopt de kap evenwijdig aan de weg, vooral zadeldaken met een wolfseind. De bedrijfsgebouwen van boerderijen hebben een hogere nok dan de woning - uitgezonderd de typen met een doorlopende noklijn - en een lagere goothoogte. De kapvorm is een zadeldak met dakschilden aan de eindeinden. Het woondeel kan door haar verzelfstandigde positie een andere kapvorm hebben.

Aanzichten en opmaak
In de detaillering tussen boerderijen en kleinschaligere woonbebouwing kunnen grote verschillen zitten.
Voor de woonhuizen van boerderijen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal, voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en keramische pannen gebruikelijk. Slechts sporadisch worden pleisterwerk en rieten kappen toegepast. Oude landhuisjes en arbeiderswoningen kennen eenzelfde materiaalgebruik voor de verschillende onderdelen van de woningen: hout voor de kozijnen en deuren, metselwerk voor de gevel en pannen voor het dak. Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en beplating voor de daken. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt gebruik gemaakt van staalplaat.
Voor woonbebouwing zijn aardetinten voor het metselwerk en lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen gebruikelijk, maar ook een combinatie van donkergroen en wit komt voor. Als kleuren voor bedrijfsgebouwen worden overwegend gedekte kleuren als grijs en zwart gebruikt voor de daken en aardetinten voor het metselwerk. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt veelal de kleur donkergroen toegepast.
De nieuwe mestsilo's vallen dikwijls op door hun afwijkende vorm en kleurgebruik en door de plaatsing buiten de cluster op het erf. Als materiaal wordt beton of staalplaat toegepast, meestal gecombineerd met een wit, oranje of blauw afdekzeil.

Beplanting
In het open Wierdenlandschap komt beplanting vrijwel alleen voor gekoppeld aan de openbare weg, of gekoppeld aan de bebouwing op een erf. Beplanting versterkt daardoor de structuur van het landschap. Bovendien is beplanting mede sterk bepalend voor de beeldkwaliteit in het gebied, doordat beplanting cruciaal is in de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.
In dit gebied ontbreekt beplanting rond agrarische bebouwing soms volledig, waardoor de boerderij met bijgebouwen vrij in het landschap ligt.
Belangrijk gegeven is dat het juridische erf, zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven veelal groter is dan het fysieke erf dat is omgeven door beplanting. Dat betekent dat bij nieuwe toevoegingen op het (juridisch) erf, de groenstructuur kan worden doorbroken of gebouwen buiten de beplanting kunnen komen te staan.

Waardering
De kwaliteit van het gebied wordt in sterke mate (mede) bepaalde door de hoge dynamiek in de directe omgeving. Met name de havens van Delfzijl hebben grote invloed op (de omgeving van) het gebied (gehad). Hele wierdedorpen zijn opgeslokt door de haven. Het gevolg is dat een relatief klein wierdengebied resteert. Mede door die schaal staan kwaliteiten hier meer onder druk dan in andere wierdengebieden.
Al met al is het gebied niet in een zeer oorspronkelijke staat. Er is geen sprake van een mooie onregelmatige blokverkaveling. Daarbij is - veel meer dan in andere wierdenlandschappen - duidelijk sprake van een koppeling van bebouwing aan de weg met de aanzet tot lintvorming. Verder vraagt de materialisatie en kleurstelling van mestsilo's om aandacht.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.
Ook nieuwe kwaliteiten kunnen worden toegevoegd aan dit gebied. Dat is belangrijk aangezien een deel van de oorspronkelijke kwaliteit verdwenen is, zodat deze niet meer voldoende aanknopingspunten biedt om aanpassingen en nieuwe toevoegingen op te baseren.
Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar bijlage IV: Erven/Boerderijcomplexen onder de objectcriteria.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid varieert (óf een enkel vrijstaand pand met een individueel karakter óf een boerderij bestaande uit woondeel en bedrijfsgebouwen die met elkaar verbonden zijn)
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- waar aanwezig dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- plaatsing van bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de verkavelingsrichting

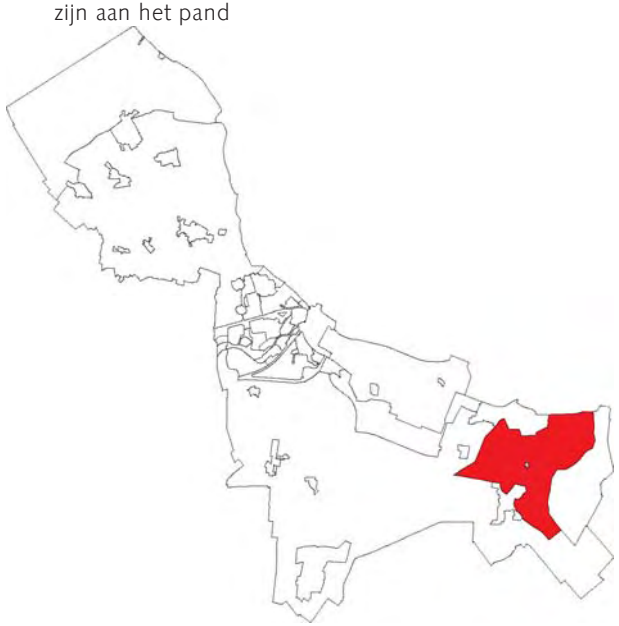
Hoofdvorm

- één laag met kap
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen dienen zich achter het woonhuis te bevinden
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voorzover het de woonfunctie betreft
- er dient een afstemming in kapvorm en -helling nagestreefd te worden per boerderij

Aanzichten en opmaak

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben

- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren e.d.)
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- voor het spanzeil van de mestsilo worden bij voorkeur gedekte kleuren gebruikt
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand



componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Open landschap		X			X			X		
objecttype	Boerderijen		X			X				X	
beeldtypering	Landelijk gebied		X			X			X		
tijdsperiode	19de eeuw-heden			X							
plaatsing											
relatieve positie	Geen rooilijnen			X			X			X	
afstand tot de weg	Enige afstand tot de weg			X					X		
relatief verband	Solitair			X		X		X			
groepering op erf	Ja			X			X		X		
richting bouwvorm	Verschillend		X			X			X		
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap		X		X					X	
relatieve omvang	Verschillend			X		X			X		
geleding van de massa	Meervoudig		X			X				X	
plastiek	Sober tot gemiddeld			X		X			X		
overig											
aanzichten											
stijl	Traditioneel			X	X			X			
compositie	Verticaal			X		X			X		
transparante gevels	Enigszins open		X			X			X		
overig											
opmaak											
kleur	Divers			X		X					X
kleurtoon	Divers		X			X					X
materiaal	Hout, steen en pannen		X			X				X	
details en ornament	Gemiddeld tot sober	X			X				X		
overig											

31 FIVELDAL

Analyse gebied

Algemeen

Het Fiveldal ligt ingeklemd tussen het Hogeland en het wierdenlandschap van Appingedam en Delfzijl. De gebiedsgrens van het Fiveldal heeft een sterk kronkelend verloop. Aan de noordoostzijde vormt de dijk noordelijk van Nooitgedacht en Polen tussen de Groote Tjariet en Hoogwatum, de grens. De westelijke grens volgt de huidige loop en deels oude loop van de Groote Tjariet tot aan de Paaptilsterweg, net ten zuiden van Uithuizermeeden. Na dit punt loopt deze grens via de Dijkumerweg naar de Fiveldijk bij Westeremden. Vanaf Westeremden loopt de oostgrens via De Volle Hand, Oezingaweer, Zeerijp, Tolweg, Godlinzerweg en Spijkster Oude Dijk naar de noordrand van Spijk. Na Spijk loopt de grens weer naar Hoogwatum. Het gebied van de voormalige Fivelboezem begint eigenlijk al onder het Eemskanaal. Ten westen van Loppersum loopt het gebied door en mondt dan breed in de Dollard uit onder de Eemshaven. Dit is echter niet meer direct zichtbaar. Ten zuiden van het Damsterdiep is weinig herkenbaar van de Fivel. Direct ten noorden van het Damsterdiep - in het werkelijke gebied - is dit wel het geval door hoogteverschillen in het landschap en het nieuwere, meer regelmatige verkavelingspatroon. Naast de hoogteverschillen zijn in dit gebied veel restanten van oude dijken terug te vinden. Langs de randen van de Fivelboezem liggen voormalige kustplaatsen, waaronder Zeerijp. Over het algemeen hebben de kavels binnen het gebied grote afmetingen en een rechtlijnige opzet. Het gebied is overwegend in gebruik als akkerbouwgebied. Door het gebied lopen verschillende hoogspanningsleidingen, deze maken zeer nadrukkelijk deel van het ruimtelijk beeld.

In het Fiveldal ligt Nooitgedacht/Polen dat afzonderlijk is beschreven als gebied 36..

Ruimte

Het gebied is grootschalig van karkakter. Het heeft een meer regelmatige verkaveling dan de wierdengebieden, maar niet zo helder en geometrisch als de opstrekkende verkaveling van de waddenkust. In het gebied is hoofdzakelijk sprake van boerderijen die vrij in het veld liggen. De boerderijen liggen op onregelmatige afstanden tot de weg. De bebouwing ligt afwisselend langs doorgaande wegen of langs minder toegankelijke landwegen.
De kernen in het gebied bestaan vooral uit de grotere dijkdorpen aan de randen, dorpen die in een ver verleden aan het water van de voormalige zeearm lagen.

Gebouw
In het gebied overheerst de agrarische bebouwing. Erven hebben een rechthoekige opzet, zijn omzoomd met bomen en hebben soms een singel of zelfs gracht. De bebouwing op de erven staat vrij op de kavel, enigszins teruggelegen van de (land)weg. Ten aanzien van de plaatsing en oriëntering van de bebouwing op de kavel is geen eenduidige uitspraak te doen. Over het algemeen vormen het bedrijfsdeel en het woondeel één geheel, zeker bij historische gebouwen. Soms is het woondeel qua opbouw verbijzonderd ten opzichte van het bedrijfsgedeelte. In de loop van de tijd zijn bij de boerderijen nieuwe bedrijfsgebouwen geplaatst, over het algemeen naast de bestaande bedrijfsgebouwen. De positionering ten opzichte van de oude bedrijfsgebouwen varieert echter. Veelal evenwijdig aan de oude bedrijfsgebouwen, maar dikwijls ook haaks daarop (efficiency- en kostenoverwegingen). Zowel de woondelen als de bedrijfsgedeelten hebben een kap.

Aanzichten en opmaak
In de detaillering tussen boerderijen kunnen grote verschillen zitten. Het algemene beeld qua detaillering is er één van soberheid.
Voor de woonhuizen van boerderijen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal. Voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en keramische pannen gebruikelijk. Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en eterniet- of asbestbeplating voor de daken. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt gebruik gemaakt van staalplaat.
Voor woonbebouwing zijn aardetinten voor het metselwerk en lichte kleuren als wit en okergeel voor de kozijnen gebruikelijk, maar ook een combinatie van donkergroen en wit of okergeel komt voor. Als kleuren voor bedrijfsgebouwen worden overwegend gedekte kleuren als grijs en zwart gebruikt voor de daken en aardetinten voor het metselwerk. Maar ook lichtgroen en donkerrood komt voor, vooral voor de schuurdeuren. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen is donkergroen de meest toegepaste kleur. Op verschillende plaatsen zijn nieuwe(re) bedrijfsgebouwen bijgeplaatst, deze vallen mede sterk op doordat gewerkt is met lichtere kleuren op grote geveloppervlakken. Dit valt duidelijk op. De nieuwe mestsilo's vallen dikwijls op door hun afwijkende vorm en kleurgebruik en door de plaatsing buiten de cluster op het erf. Als materiaal wordt beton of staalplaat toegepast, meestal gecombineerd met een wit, oranje of blauw afdekzeil.

Beplanting
Het open landschap van het Fiveldal heeft een onregelmatig patroon met een hoge mate van openheid. Met name in het markeren van erven in het gebied speelt beplanting een voorname rol. De spaarzame bebouwing in het landschap is duidelijk herkenbaar door de beplanting. Het patroon van de beplanting volgt dikwijls de onregelmatigheid van de verkaveling, alsmede de niet altijd symmetrische opbouw van een individueel erf. In veel gevallen wordt ook slechts een deel van het erf omgeven door beplanting, en andere randen van het erf niet. De afwezige beplanting aan sommige randen werkt derhalve wel (sterk) mee aan het kunnen waarnemen van de bebouwing. Veelal is de zijde van het erf die aan de openbare ruimte ligt meer open, waardoor de bebouwing zich met een gevel - die vaak rijker gedetailleerd is - aan de openbare ruimte manifesteert. Belangrijk gegeven is dat het

juridische erf, zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven veelal groter is dan het fysieke erf dat is omgeven door beplanting. Dat betekent dat bij nieuwe toevoegingen op het (juridisch) erf, de groenstructuur kan worden doorbroken of gebouwen buiten de beplanting kunnen komen te staan. Pas in recenter tijd is in het landschap ook sprake van bebouwing die vrij in het landschap ligt zonder beplanting, of andersom van beplanting op plekken waar geen bebouwing is (veelal ruilverkavelingsbosjes).

Waardering

De vrije ligging van boerderijen bepaalt de herkenbaarheid van de ruimtelijke inrichting en uitstraling van het gebied in sterke mate. Er is (nu nog) hoofdzakelijk sprake van een concentratie van agrarische gebouwen op erven. In toenemende mate is een tendens ingezet waarbij nieuwe bedrijfsgebouwen ook buiten de erven worden toegestaan. Hierdoor dreigt een verstoring van het karakter van het gebied, terwijl de landschappelijke waarde hoog is. Door het opgaan van de erven in het onregelmatige landschap is voor de organisatie op de erven zelf minder goed een uitspraak te doen.
Een ander aandachtspunt is de kleurstelling. De ruimtelijke kwaliteit op het vlak van kleurstelling staat onder druk doordat de kleurstelling van (nieuwe) bedrijfsgebouwen en woonhuizen gevarieerder wordt. Het oorspronkelijke kleurgebruik is donker, maar in toenemende mate worden heldere kleuren als geel, wit en lichtrood toegepast, ook op grotere geveloppervlakken. Het toepassen van heldere kleuren op grote geveloppervlakken en deuren werkt beeldverstorend. Verder vraagt de materialisatie en kleurstelling van mestsilo's om aandacht.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.
Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar bijlage IV: Erven/Boerderijcomplexen onder de objectcriteria.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied varieert (overwegend boerderijen op een erf en in mindere mate kleine individuele woonhuizen)
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- waar aanwezig dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- plaatsing van bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de verkavelingsrichting
- het woondeel dient zich aan één van de uiteinden van het bedrijfsgebouw te bevinden

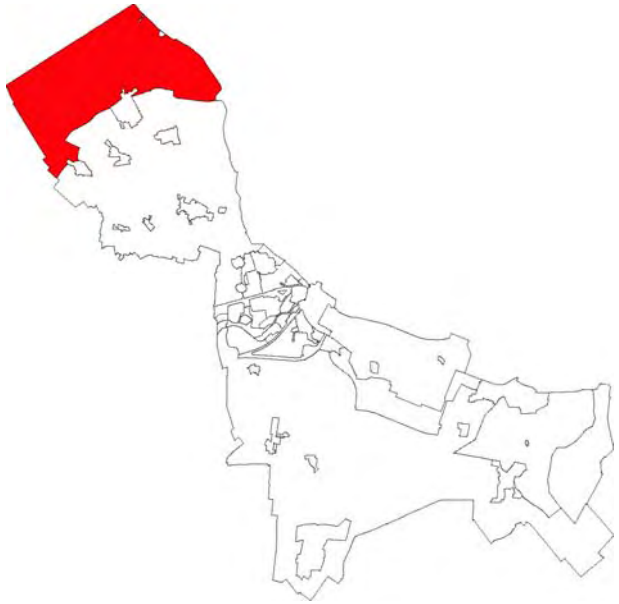
Hoofdvorm

- één laag met kap
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voorzover het de woonfunctie betreft
- er dient een afstemming in kapvorm en -helling nagestreefd te worden per boerderij

Aanzichten en opmaak

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- er dienen gebiedseigen materialen en kleuren te worden gebruikt; hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en dakpannen en aardetinten (voor het metselwerk), wit, donkergroen en okergeel (voor het houtwerk)
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen

- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- kunststof dakranden en kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren e.d.)
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- voor het spanzeil van de mestsilo worden bij voorkeur gedekte kleuren gebruikt
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand



componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Open landschap		X		X				X		
objecttype	Boerderijen			X	X					X	
beeldtypering	Landelijk gebied		X		X				X		
tijdsperiode	19de eeuw-heden			X						X	
plaatsing											
relatieve positie	Geen rooilijnen			X		X			X		
afstand tot de weg	Divers	X				X			X		
relatief verband	Solitair			X	X				X		
groepering op erf	Ja		X					X			
richting bouwvorm	Verschillend		X						X		
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap			X	X				X		
relatieve omvang	Verschillend			X		X			X		
geleding van de massa	Meervoudig			X		X			X		
plastiek	Sober tot gemiddeld			X		X			X		
overig											
aanzichten											
stijl	Traditioneel			X			X		X		
compositie	Verticaal			X		X			X		
transparante gevels	Enigszins open		X			X			X		
overig											
opmaak											
kleur	Groen, wit en okergeel			X			X			X	
kleurtoon	Divers			X			X			X	
materiaal	Hout, steen en pannen			X		X			X		
details en ornament	Gemiddeld tot sober			X		X			X		
overig											

32 POLDER WEIWERD

Analyse gebied

Algemeen

De noordgrens van het gebied volgt de zuidgrens van de bebouwde kom van Delfzijl, alsmede de zuidelijke grens van het industriegebied langs de Oosterhornhaven en de Eemsdijk. Vanaf Termunterzijl loopt de grens richting Lalleweer en daarna verder richting Scheveklap, Wagenborgen en Meedhuizen. Tussen Meedhuizen en het Eemskanaal volgt de gebiedsgrens de gemeentegrens met Appingedam.

De polder Weiwerd ligt ingeklemd tussen het stedelijk gebied van Delfzijl en het grootschaligere (ontginnings)landschap van Oost Groningen.

Het is een gebied met (historisch gezien) weinig structuur en weinig herkenbare kwaliteit. Dit geldt voor zowel de landschappelijke structuur als de aanwezige bebouwing. De landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn beperkt.

Het gebied heeft grotendeels een agrarische functie. In de plaats van de oorspronkelijk agrarische verkaveling is een aantal nieuwe grootschalige elementen gekomen, zoals bos en hoogspanningsleidingen en gebiedsvreemde functies als een crossbaan die op het oog alleen maar bijdragen aan de verstoring van het karakter van het gebied. Binnen het gebied liggen drie kernen: Lalleweer, Schaapbulten en Amsweer. Deze buurtschappen worden onder gebied 37 - 39 beschreven.

Ruimte

Weiwerd is een open landelijk gebied met een rommelig ruimtelijk karakter. Het landschap is open en de bebouwing is steeds goed zichtbaar is vanaf de openbare weg, ook als deze verder weg ligt. Daarmee is de bebouwing - zoals vaak in Noord Groningen - in sterke mate mede bepalend voor de kwaliteit van het gebied. Een groot verschil met de rest van Groningen is dat de bebouwing vaak niet omringt is door erfbeplanting, terwijl daarnaast sprake is van veel beplanting in het gebied die niet is gekoppeld aan wegen of gebouwen. Al met al heeft het gebied een weinig heldere structuur, waaraan de bebouwing bijdraagt. Daarbij is de kwaliteit van de bebouwing vaak niet bijzonder.

Gebouw

Agrarische bebouwing

Er staat bijna alleen grootschalige bebouwing in Weiwerd, merendeels in de vorm van agrarische bedrijven. Een cluster bestaat uit een woonhuis en één of meerdere bedrijfsgebouwen, al dan niet verbonden aan elkaar. Over de bebouwing kan nauwelijks een eenduidige uitspraak worden gedaan. Enkele oude boerderijen (zoals in Lalleweer) worden afgewisseld met een veelheid aan nieuwe boerderijen c.q. agrarische complexen. Op verschillende plaatsen in Weiwerd is wel sprake van nieuwe bebouwing, maar niet in samenhang met een erf, maar solitair in het landschap. De bebouwing op de erven ligt altijd enigszins terug ten opzichte van de weg.

Op de erven varieert de opbouw. Er is - minder dan in andere Groningse gebieden - sprake van een historische structuur van hoofd- en bedrijfsgebouwen. Deze kon en kan dan ook niet als leidend uitgangspunt worden genomen bij nieuwe ontwikkelingen. Bij de plaatsing van gebouwen op een erf overheersen derhalve de

efficiencyoverwegingen. De onderlinge plaatsing is belangrijker dan de inpassing in de hoofdrichting van bijvoorbeeld het landschap. Dit is kenmerkend voor veehouderijbedrijven (niet alleen in Weiwerd), maar in Weiwerd wel goed zichtbaar door de openheid van het landelijke gebied.
In de directe nabijheid, vaak net buiten de erfgrens, van veeteeltbedrijven verschijnen in toenemende mate cirkelvormige mestsilo's. De vorm en ligging springen vaak sterk in het oog.
De voorgaande bebouwingskarakteristieken verschillen ook weer van erf tot erf. Een hoge mate van diversiteit bepaalt het beeld van het landschap.
Woonbebouwing
Kleinschaligere (arbeiders)woningen staan aan een doorgaande weg, en staan dicht op de weg. Het woondeel ligt aan de weg. In sommige gevallen is sprake van lichte lintvorming langs de toegangsweg naar verschillende dorpen.

In Weiwerd is her en der in het landschap nog sprake van nieuwere solitaire woonbebouwing. Deze bebouwing heeft geen typisch gebiedseigen kenmerken. De bebouwing ligt verder terug van de weg dan de oudere bebouwing.

Aanzichten en opmaak
Het algemene beeld op het vlak van detaillering is er één van soberheid. Daarnaast is in Weiwerd geen mix van oude en nieuwe agrarische complexen aanwezig. De nieuwe bedrijven met hun nieuwere opbouw van de schil overheersen. Bij deze bebouwing is de detaillering niet alleen sober, maar ook van een laag kwaliteitsniveau. Op enkele plaatsen, waaronder Lalleweer, staan nog boerderijen met een oudere, traditionele detaillering met pilasters, kroonlijsten en architraven.
Voor woonhuizen (van boerderijen) wordt gebruik gemaakt van materialen als hout, metselwerk en pannen, en in enkele gevallen worden pleisterwerk en rieten kappen toegepast. In zekere zin kan gesproken worden van een

grote diversiteit in de toegepaste materialen, zowel in het gebied als geheel als per bedrijfscluster. Bij een aantal bedrijven is sprake van een collage.
Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en beplating voor de daken. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt ook gebruik gemaakt van staalplaat. Als kleuren voor bedrijfsgebouwen worden overwegend gedekte kleuren als grijs en zwart gebruikt voor de daken en aardetinten voor het metselwerk. Maar ook lichtgroen en donkerrood komt voor, vooral voor de schuurdeuren. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen is donkergroen de meest toegepaste kleur.
De uitstraling van cirkelvormige mestsilo's laat te wensen over. Door hun materialisatie, maar in het bijzonder door de toegepaste kleuren. De meeste silo's hebben een standaard, weinig verbijzonderde uitstraling van beton of staalplaat. Een wit, oranje of blauw afdekzeil benadrukt de aanwezigheid (nog) verder. Doordat de landschappelijke kwaliteit van Weiwerd minder is dan gemiddeld in Noord Groningen is de plaatsing en vormgeving van de silo's hier minder storend, hoewel niet minder beeldbepalend.

Beplanting
Het landschap is afwisselden open en besloten. De beplanting verheldert de structuur van het gebied niet. Besloten delen bestaande uit bossen en grotere industriële of andere complexen die door groen aan het zicht zijn onttrokken. In dat laatste geval speelt beplanting een belangrijke rol in de beeldkwaliteit van het gebied, doordat de beplanting bepaalt in welke mate bebouwing zichtbaar

is vanaf de openbare weg. Opvallend genoeg ontbreekt bij agrarische bebouwing vaak de erfbeplanting.

Waardering

Weiwerd heeft een beperkte landschappelijk waarde, veroorzaakt door de vele infrastructuur in het gebied en de niet-eenduidige verkaveling. Ook de lage kwaliteit van de individuele bebouwing in Weiwerd draagt daar aan bij. Veel bebouwing is nieuw, maar er zijn geen eenduidige, telkens terugkomende karakteristieken aan te geven hoe de opbouw, maat en schil van een bouwwerk er uit ziet. De verschillen tussen de gebouwen onderling zijn daarvoor te groot. Omdat veel erven als geheel nieuw zijn, kan ook niet aangegeven worden, welke positionering van een cluster gunstig of minder gunstig is. Weiwerd is echter wel zeer open en door deze openheid zijn bouwwerken goed waarneembaar vanaf de openbare weg.
De toepassing van geiedseigen en gedekte kleuren kan mogelijk bijdragen aan een minder opvallende aanwezigheid van (nieuwe) bebouwing in het landschap. Op dit moment is door de toepassing van felle of contrasterende kleuren op grote geveloppervlakken sprake van beeldverstorende situaties. Het landschap in Weiwerd is open en dergelijke geveloppervlakken zijn daardoor goed zichtbaar. Ook de kleurstelling van mestsilo's vraagt om aandacht.
Het verbeteren van de kwaliteit van Weiwerd zal echter om een structurele sturende aandacht vragen.

Binnen het gebied liggen twee Rijksmonumenten:
* Een wierde aan de Amsweersterweg (Amsweer-Zuid)
* Het terrein rond de Gommelburg

Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op planmatig wijzigen.

Er wordt ingezet op het handhaven en versterken van de huidige ruimtelijke kwaliteit. Het versterken van de ruimtelijke identiteit en samenhang. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.
In de bestaande situatie zullen veranderingen zowel bestaan uit kleine aanpassingen aan het bestaande als grotere aanpassingen, zoals het bijplaatsen van bedrijfsgebouwen. Het vigerende bestemmingsplan streeft geen bijzondere veranderingen na of veranderingen binnen de huidige ruimtelijke inrichting. Voor het gebied is een landschapsontwikkelingsplan in de maak. Dit plan geeft de voorziene ingrepen in het gebied weer. Het welstandstoezicht zal zich dienen te richten op een inpassing van deze veranderingen in de bestaande structuur. Het niet verstoren van het landschap door nieuwe bebouwing is daarbij belangrijk, naar opbouw en aanzicht van het gebouw. Het handhaven van de nu aanwezige kwaliteiten in het gebied staat voorop in het welstandstoezicht.

Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar bijlage IV: Erven/Boerderijcomplexen onder de objectcriteria.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied is een op zichzelf staand gebouw met een individueel karakter (overwegend boerderijen en in mindere mate individuele woonhuizen)
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het woonhuis te bevinden

Hoofdvorm

- één laag met kap
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voorzover het de woonfunctie betreft
- er dient een afstemming in kapvorm en -helling nagestreefd te worden per boerderij

Aanzichten en opmaak

- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- voor het spanzeil van de mestsilo worden bij voorkeur gedekte kleuren gebruikt
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand

componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Open landschap	X			X			X			
objecttype	Boerderijen	X				X				X	
beeldtypering	Landelijk gebied	X				X			X		
tijdsperiode	20ste eeuw						X				X
plaatsing											
relatieve positie	Geen rooilijnen		X				X				
afstand tot de weg	Enige afstand tot de weg		X			X					X
relatief verband	Solitair		X			X					X
groepering op erf	Verschillend			X			X				X
richting bouwvorm	Verschillend			X			X				X
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap			X		X			X		
relatieve omvang	Verschillend			X			X		X		
geleding van de massa	Meerder massa's op erf			X			X		X		
plastiek	Gemiddeld			X			X			X	
overig											
aanzichten											
stijl	'Modern'	X					X				X
compositie	Divers	X				X					X
transparante gevels	Enigszins open	X				X			X		
overig											
opmaak											
kleur	Divers	X					X				X
kleurtoon	Divers	X					X				X
materiaal	Divers	X					X				X
details en ornament	Gemiddeld		X			X			X		
overig											

33 JOHANNES KERKHOVENPOLDER

Analyse gebied

Algemeen

Het gebied ligt ingeklemd tussen het wierdenlandschap rond Termunten, het water van de Dollard en een klein deel de noordelijke dijk langs de Carel Coenraadpolder. Vanaf Fiemel (bij de Eems) volgt de grens de Dallingeweersterdijk en het Afwateringskanaal tot aan de kruising met de noordelijke dijk langs de Carel Coenraadpolder.

Kenmerkend voor het gebied is de zeer hoge mate van openheid; beplanting die er is, staat rond erven, maar ook erven zijn er sporadisch. de wegen zijn niet beplant. Een ander in het oog springend zijn de grootschalige, rechthoekige vormen van de kavels. De polder is slechts op twee punten te betreden.

Ruimte

Openheid en een grootschalig verkavelingspatroon kenmerken het ruimtelijk beeld. De weg volgt het verkavelingspatroon. Bijzonder zijn ook de zeer vlakke wegprofielen, die de platte leegte van het landschap verder benadrukken.

Er is alleen agrarische bebouwing aanwezig in de polder. Alle bebouwing is geconcentreerd op erven. Deze erven liggen aan de weg. De aanwezige bebouwing kan daardoor goed worden waargenomen. Qua opbouw verschillen de erven onderling sterk; er is, ondanks de centrale positie van de weg en de koppeling van bebouwing aan de weg, geen eenduidige uitspraak te doen over de plaatsing van de bebouwing op de erven.

Gebouw

De bebouwing staat op rechthoekige erven, enigszins teruggelegen van de weg en is omzoomd met bomen. Een erf bestaat uit een woonhuis en schuren. In de verhouding en plaatsing hebben woondeel en schuren/stallen een vaste verhouding. Het schuurdeel is groter dan het woondeel, maar beiden zitten altijd aan elkaar verbonden; het woondeel staat aan één van de uiteinden van het bijgebouw, in de lengterichting van het gebouw. In een behoorlijk aantal gevallen vormen het bedrijfsdeel en het woondeel één geheel, zeker bij historische gebouwen (een meervoudige bouwvorm). Het hoofdcomplex staat solitair op de kavel, in de loop van de tijd vaak aangevuld met andere nieuwe gebouwen waardoor er binnen het erf een cluster van gebouwen is ontstaan. Zowel het woondeel als het bedrijfsdeel heeft een kap. De schuren hebben overwegend een laag aflopend dak met aan de korte zijden een klein dakschild. Het woonhuis kan dezelfde kapvorm en kaprichting hebben. Door de andere kapvorm, kaprichting en meer lagen (vaak twee) kan de meer

verzelfstandigde positie van het woondeel worden benadrukt. Bedrijfsgebouwen die later aan het hoofdcomplex zijn toegevoegd, zijn met hun langszijde evenwijdig aan de langszijde van de bestaande bebouwing geplaatst.

Aanzichten en opmaak
De detaillering tussen de gebouwen verschilt. Enerzijds zijn er de rijk gedetailleerde boerderijen, anderzijds de sobere, soms zelfs marginaal gedetailleerde, arbeiderswoningen. Tussen boerderijen kunnen ook grote flinke verschillen in detaillering zitten, van zeer sober tot rijk, maar de zorgvuldigheid is altijd aanwezig. Rijk gedetailleerde boerderijen zijn uitgevoerd met pilasters, kroonlijsten, bogen met sluitstenen boven de ramen en verbijzonderde lateien. Eenvoudiger uitgevoerde woonhuizen kennen vaak nog wel verbijzonderingen van de daklijsten en boeiboorden. De detaillering van bedrijfsgebouwen is eenvoudig, slechts in enkele gevallen is bijvoorbeeld de topgevel of de makelaar verbijzonderd.

In het materiaalgebruik zit meer eenduidigheid. Voor de woonhuizen van boerderijen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen: hout, metselwerk en keramische pannen. Voor kozijnen en deuren is hout het gebruikelijke materiaal. Voor de gevel en het dak zijn respectievelijk metselwerk en keramische pannen gebruikelijk. In beperkte mate wordt pleisterwerk toegepast als gevelbekleding. Oudere landhuisjes en arbeiderswoningen kennen eenzelfde materiaalgebruik. Oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn overwegend sober uitgevoerd: metselwerk voor de muren en dakbeplating als eterniet en asbest. Voor nieuwere bedrijfsgebouwen wordt gebruik gemaakt van staalplaat.

Beplanting
In dit gebied ontbreekt beplanting buiten de agrarische erven volledig. Dat betekent tegelijk dat de erfbeplanting sterk bepalend is voor zowel het landschap als voor beeldkwaliteit.
De invloed op de beeldkwaliteit is des te groter doordat bebouwing in het open landschap over zeer grote afstanden zichtbaar is. Het kenmerk is dat over deze grote afstanden de agrarische complexen door groen aan het oog worden onttrokken. De bebouwing zelf is alleen goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte waar de hoofdgevel op is gericht.

Waardering

De polder krijgt haar identiteit grotendeels door de karakteristieken van het landschap. De bebouwing neemt in het gebied slechts een bescheiden plaats in. De clustering van bebouwing op de erven draagt bij aan het behoud van de karakteristieken van het gebied.
Het oorspronkelijke kleurgebruik is donker, maar in toenemende mate worden heldere kleuren als geel, maar ook wit en turquoise toegepast. Door de openheid van het landschap zijn de grote(re) geveloppervlakken in veel gevallen ook goed zichtbaar. Met name de lichtere kleuren zijn vaak in groot contrast met de meer gangbare, gebiedseigen en gedekte kleuren. Middels kleuren willen mensen hun individuele woning verfraaien. Hierbij geldt hetzelfde als bij de schuren en stallen. Het werken met gebiedseigen en gedekte kleuren kan een bijdrage leveren aan een zorgvuldige inpassing in het ruimtelijke beeld.
In toenemende mate vallen nieuwe bedrijfsgebouwen op omdat deze langer zijn dan de oude. De nieuwe bedrijfsgebouwen volgen dikwijls wel de hoofdrichting van de reeds aanwezige gebouwen, maar vallen uit de toon omdat ze vooral langer zijn; ze steken als het ware uit ten opzichte van de al bestaande gebouwen. Het proberen te schikken van nieuwe bedrijfsgebouwen binnen de aanwezige clusterstructuur kan bijdragen aan het tegengaan van een verstoring van het karakter van het gebied.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen

Het gebied heeft een bijzondere waarde. Veranderingen zullen hoofdzakelijk bestaan uit (kleine) aanpassingen aan bestaande bebouwing. Mogelijk zal heel incidenteel een volledig nieuw gebouw worden toegevoegd. Het welstandsbeleid heeft als uitgangspunt om het bestaande ruimtelijk beeld zoveel mogelijk te handhaven en waar mogelijk te versterken. Het beleid moet een bijdrage leveren aan het behouden van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van dit gebied.
Het kleurgebruik op grote geveloppervlakken en een consequente ordening van gebouwen op een erf zijn belangrijke aandachtspunten
Ten aanzien van de opbouw van de structuur van boerderijcomplexen wordt ook verwezen naar bijlage IV: Erven/Boerderijcomplexen onder de objectcriteria.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied is een op zichzelf staand gebouw op een erf
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- de plaatsing van de bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de hoofdrichting van de verkaveling

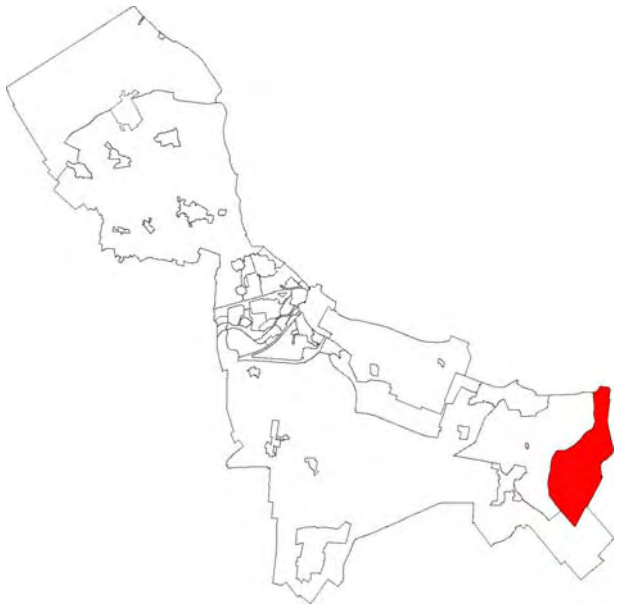
Hoofdvorm

- één laag met kap
- aan-, op-, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voorzover het de woonfunctie betreft
- er dient een afstemming in kapvorm, -helling en -richting nagestreefd te worden per boerderij

Aanzichten en opmaak

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- gevels van woonhuizen aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn

- het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen
- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- kunststof dakranden en kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren e.d.)
- voor het spanzeil van de mestsilo worden bij voorkeur gedekte kleuren gebruikt
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand



componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Zeer open landschap	X			X				X		
objecttype	Boerderijen	X			X				X		
beeldtypering	Landelijk gebied	X			X				X		
tijdsperiode	19de eeuw										
plaatsing											
relatieve positie											
afstand tot de weg	Direct aan de weg	X				X			X		
relatief verband	Solitair	X				X			X		
groepering op erf	Ja	X			X				X		
richting bouwvorm	Verschillend		X			X			X		
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap	X			X				X		
relatieve omvang	Verschillend	X				X			X		
geleding van de massa	Meervoudig	X				X			X		
plastiek	Gemiddeld		X			X			X		
overig											
aanzichten											
stijl	Traditioneel	X				X			X		
compositie	Verticaal		X			X			X		
transparante gevels	Enigszins open		X			X			X		
overig											
opmaak											
kleur	Wit en Groen		X			X			X		
kleurtoon	Middeltoon		X			X			X		
materiaal	Hout, steen en pannen		X			X			X		
details en ornament	Gemiddeld		X			X			X		
overig											

34 ARWERD

Analyse gebied

Algemeen

Arwerd is een kleine verzameling boerderijen en huizen langs de doorgaande straat van Krewerd naar Leermens. Ondanks de agrarische functie is sprake van een clustering. De samenhang wordt versterkt door het groen dat nadrukkelijk het beeld bepaalt.

Gebied

De kern heeft een landelijke, parkachtige uitstraling, niet alleen door de beplanting, maar ook door de groene bermen en door de teruggelegen positie van de woningen ten opzichte van de straat.

Gebouw

Gebouwen staan individueel op de kavel op enige afstand van de straat. Alle gebouwen hebben kappen van verschillende vorm. De plaatsing van de kappen ten opzichte van de straat varieert.

Aanzichten en opmaak

In het algemeen zijn huizen opgetrokken uit bakstenen met een pannen dak. De detaillering van boerderijen is ingetogen, maar wel zorgvuldig.

Waardering

De kern bezit de vaak aanwezige karakteristieken van een verzameling huizen en boerderijen op een kruising van straten in het landelijk gebied. Wat in het bijzonder bijdraagt aan de kwaliteit is de smalle straat met groene bermen, beplanting rondom bebouwing en de uitstraling van de boerderijen op de straat.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied varieert (zowel boerderijen als vrijstaande woonhuizen)
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn

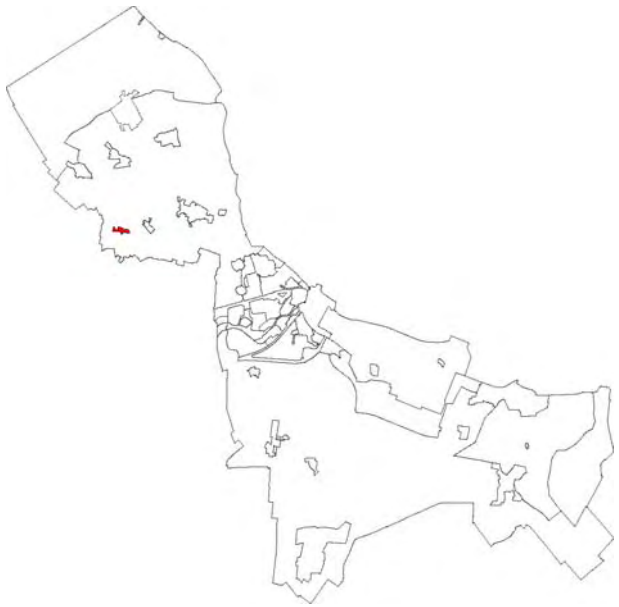
Hoofdvorm

- een laag met kap
- aan-, op, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het woonhuis
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen hebben bij voorkeur een kap
- de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient aan te sluiten bij de andere gebouwen op het erf

Aanzichten en opmaak

- gevels aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- de detaillering dient aan te sluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- er dient gebruik te worden gemaakt van de materialen hout (kozijnen en deuren), metselwerk (gevel), pannen (dak), en wit, donkergroen, okergeel en aardetinten als kleuren voor respectievelijk het hout- en metselwerk
- voor bijgebouwen verbonden aan het hoofdgebouw dienen dezelfde materialen en kleuren te worden gebruikt als het hoofdgebouw

- nieuwe aan-, uit- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)
- bedrijfsgebouwen bestaan uit plaatmateriaal of metselwerk voor de gevel en dakplaten voor het dak
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op het bedrijfsdeel
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand



componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype											
objecttype	Boerderijen	X			X				X		
beeldtypering	Dorpsbebouwing		X			X			X		
tijdsperiode	Eind 19de eeuw		X			X					
plaatsing											
relatieve positie											
afstand tot de weg											
relatief verband	Open bebouwing		X						X		
groepering op erf	Ja	X							X		
richting bouwvorm	Wisselend	X								X	
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap		X						X		
relatieve omvang	Verschillend		X						X		
geleding van de massa	Een volume		X						X		
plastiek	Strakke vorm		X						X		
overig											
aanzichten											
stijl	Traditioneel – agrarisch		X							X	
compositie	Verschillend		X							X	
transparante gevels	Redelijke mate van openheid		X						X		
overig											
opmaak											
kleur	Groen, wit en aardetinten	X			X				X		
kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
materiaal	Hout, steen en pannen		X							X	
details en ornament	Sober – gemiddeld		X							X	
overig											

35 BAAMSUM

Analyse gebied

Algemeen

Baamsum ligt tussen Termunten en Woldendorp. De kern wordt omgegeven door een grotendeels open landschap. De woonfunctie overheerst in de kern.

Ruimte

Het gebied bestaat uit een klein, enkelzijdig bebouwd lint langs een doorgaande weg. In het lint staat de bebouwing op een wisselende afstand tot de straat; er is sprake van een verspringende rooilijn. In totaliteit kenmerkt het gebied zich door een rommelig beeld. De bebouwing staat onderling dicht op elkaar met weinig transparantie tussen de bebouwing.

Gebouw

De aanwezige bebouwing varieert: vooral vrijstaande woningen, maar ook enkele twee-onder-één-kappers. Bebouwing stamt uit verschillende tijdsperioden - tot op heden aan toe - met als zichtbare uitwerking een gebied met weinig eenheid en een mix van bebouwingstypes. Wel is een overheersende gebouwopbouw zichtbaar: een gebouw (met kap) haaks op de straat dat georiënteerd is op de straat. Bijgebouwen bevinden zich zowel naast als achter het hoofdgebouw. Alle gebouwen hebben een kap met een variërende vorm en richting.

Aanzichten en opmaak

De aanwezige bebouwing heeft een eenvoudige detaillering en materiaalgebruik, in sommige gevallen zelfs zeer marginaal. Het materiaal bestaat uit hout voor kozijnen en deuren, keramische pannen voor het dak en metselwerk voor de gevel. In mindere mate worden materialen als riet en pleisterwerk toegepast. De toegepaste kleuren zijn: wit, groen en bruin/rood (voor het metselwerk).

Waardering

Kenmerkend is het rommelige karakter van de bebouwing. De detaillering en materialisering zijn sober, niet eenduidig en zelfs zeer marginaal.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de bepalende eenheid van het gebied is één enkel pand
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn

Hoofdvorm

- één laag met kap
- aan-, op, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voorzover het de woonfunctie betreft

Aanzichten en opmaak

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren

- gevels aan de openbare straat dienen een redelijke mate van openheid te hebben
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- voor bijgebouwen verbonden aan het hoofdgebouw dienen dezelfde materialen en kleuren te worden gebruikt als het hoofdgebouw
- aan- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)

componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Gehucht	X				X			X		
objecttype	Woningen		X			X			X		
beeldtypering	Landelijk/Lichte lintvorming	X				X			X		
tijdsperiode	Divers	X				X				X	
plaatsing											
relatieve positie	Sterk verspringende rooilijn		X			X			X		
afstand tot de weg	Enige afstand tot de weg			X		X			X		
relatief verband	Halfopen - open		X			X			X		
groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		X		X					X	
richting bouwvorm	Haaks		X		X					X	
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap	X			X				X		
relatieve omvang	Enig verschil		X			X				X	
geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X				X	
plastiek	Sober		X			X				X	
overig											
aanzichten											
stijl	Traditioneel	X				X				X	
compositie											
transparante gevels	Redelijke mate van openheid	X				X			X		
opmaak											
kleur	Aardetinten	X				X				X	
kleurtoon	Middentoon	X				X			X		
materiaal	Steen, hout en pannen	X				X			X		
details en ornament	Sober, marginaal	X				X					X

36 NOOITGEDACHT / POLEN

Analyse gebied

Algemeen

Nooitgedeacht en Polen zijn twee op korte afstand van elkaar gelegen gehuchten in de noordelijke deel van het Fiveldal. Beide liggen gelijk aan een haaks op de dijk langs de Waddenkust gelegen straat. De woonfunctie overheerst in de kernen.

Ruimte

Het gebied bestaat uit kleine, afwisselend één en tweezijdig bebouwde linten langs een doorgaande weg. De bebouwing in het lint staat op wisselende afstand tot de straat, al is in Nooitgedacht binnen delen wel sprake van een strakkere rooilijn. Het ruimtelijk beeld is zeer afwisselend, misschien wel enigszins rommelig. Voor een deel wordt dit echter aan het oog ontrokken door de aanwezige beplanting. Met name in Polen heeft de ruimte een hoge mate van beslotenheid.

Gebouw

De aanwezige bebouwing varieert, al overheersen de vrijstaande woningen en enkele twee-onder-één-kappers. De bebouwing is in verschillende tijdsperioden tot stand gekomen. De uitwerking is een gebied met weinig eenheid. Ook in de plaatsing is geen eenduidigheid te bekennen. Wel oriënteren de meeste gebouwen zich op de straat. Bijgebouwen bevinden zich zowel achter als naast het hoofdgebouw. Bebouwing heeft een kap, al verschillen de vorm en richting.

Aanzichten en opmaak

De aanwezige bebouwing heeft een eenvoudige detaillering en materiaalgebruik, in sommige gevallen zelfs zeer marginaal. Het materiaal bestaat uit hout voor kozijnen en deuren, keramische pannen voor het dak en metselwerk voor de gevel. In mindere mate worden materialen als riet en pleisterwerk toegepast. De toegepaste kleuren zijn: wit, groen en bruin/rood (voor het metselwerk).

Waardering

Kenmerkend is het rommelige karakter van de bebouwing. De detaillering en materialisering zijn sober, niet eenduidig en zelfs zeer marginaal.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied is één enkel en een tweezijdig bebouwd lint
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn

Hoofdvorm

- één laag met kap
- aan-, op, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw voorzover het de woonfunctie betreft

Aanzichten en opmaak gebouw

- aanpassingen en veranderingen aan het hoofdgebouw dienen het karakter van het gebouw en de architectuur te respecteren
- gevels aan de openbare straat dienen een redelijke mate van openheid te hebben
- kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- voor bijgebouwen verbonden aan het hoofdgebouw dienen dezelfde materialen en kleuren te worden gebruikt als het hoofdgebouw
- aan- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)

componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Gehucht	X				X			X		
objecttype	Woningen		X			X			X		
beeldtypering	(Zeer) landelijk	X				X			X		
tijdsperiode	Divers	X				X				X	
plaatsing											
relatieve positie	Sterk verspringende rooilijn		X			X			X		
afstand tot de weg	Divers			X		X			X		
relatief verband	Divers			X		X			X		
groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		X		X					X	
richting bouwvorm	Haaks		X		X					X	
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap	X			X				X		
relatieve omvang	Enig verschil		X			X				X	
geleding van de massa	Enkelvoudig		X			X				X	
plastiek	Sober		X			X				X	
overig											
aanzichten											
stijl	Traditioneel	X				X				X	
compositie											
transparante gevels	Redelijke mate van openheid	X				X			X		
opmaak											
kleur	Aardetinten	X				X				X	
kleurtoon	Middentoon	X				X			X		
materiaal	Steen, hout en pannen	X				X			X		
details en ornament	Sober, marginaal	X				X					X

37 LALLEWEER

Analyse gebied

Algemeen

Lalleweer is niet veel meer dan een verzameling van enkele boerderijen en huizen in het landschap. Bijzonder is dat de woningen dermate geclusterd zijn dat wel degelijk sprake is van een kern, zij het een zeer kleine.

Gebied

Lalleweer heeft een zeer landelijke, haast parkachtige uitstraling, niet alleen door de beplanting, maar ook door de groene bermen. Ter plaatse van de bebouwing is de kern zeer besloten door de beplanting.

Gebouw

Gebouwen staan individueel op de kavel op enige afstand van de straat. Alle gebouwen hebben kappen van verschillende vorm. De plaatsing van de kappen ten opzichte van de straat varieert.

Aanzichten en opmaak

De detaillering van de huizen is niet bijzonder. In het algemeen zijn huizen opgetrokken uit bakstenen met een pannen dak. De detaillering van boerderijen is ingetogen, maar wel zorgvuldig.

Waardering

Wat het meest bijdraagt aan de kwaliteit is het smalle straatprofiel met groene bermen, beplanting rondom bebouwing en de uitstraling van de boerderijen op de straat.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

Het gebied bezit enkele waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden. Deze hoeven echter niet (altijd) letterlijk In stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied is een boerderij
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn

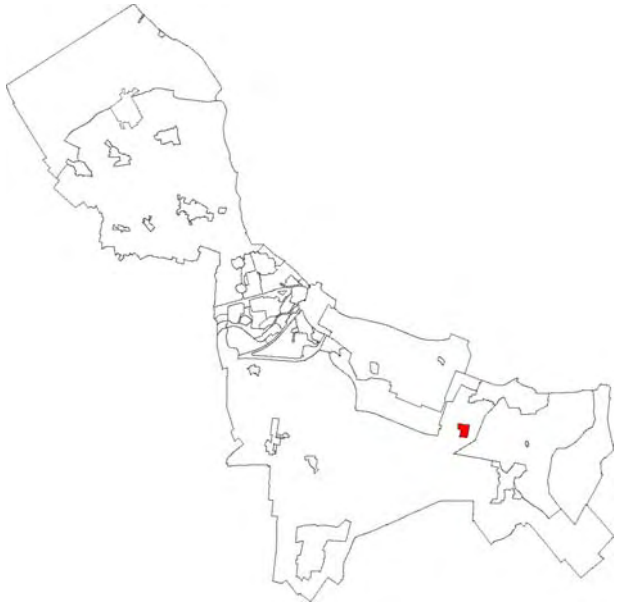
Hoofdvorm

- een laag met kap
- aan-, op, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het woonhuis
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen hebben een kap
- de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient aan te sluiten bij de andere gebouwen op het erf

Aanzichten en opmaak

- gevels aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- de detaillering dient aan te sluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- er dient gebruik te worden gemaakt van de materialen hout (kozijnen en deuren), metselwerk (gevel), pannen (dak), en wit, donkergroen, okergeel en aardetinten als kleuren voor respectievelijk het hout- en metselwerk
- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- voor bijgebouwen verbonden aan het hoofdgebouw dienen dezelfde materialen en kleuren te worden gebruikt als het hoofdgebouw

- nieuwe aan-, uit- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)
- bedrijfsgebouwen bestaan uit plaatmateriaal of metselwerk voor de gevel en dakplaten voor het dak
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op het bedrijfsdeel
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand



componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Gehucht	X			X				X		
objecttype	Boerderijen	X			X				X		
beeldtypering		X			X				X		
tijdsperiode	1900 - heden			X		X				X	
plaatsing											
relatieve positie	Onbepaald		X		X				X		
afstand tot de weg											
relatief verband	Gesloten - halfopen	X			X				X		
groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		X		X				X		
richting bouwvorm	Wisselend		X		X				X		
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap		X		X				X		
relatieve omvang	Heel verschillend	X			X				X		
geleding van de massa				X	X					X	
plastiek				X	X					X	
overig											
aanzichten	Traditioneel	X			X					X	
stijl	Verticaal	X			X				X		
compositie	Open	X			X				X		
transparante gevels											
overig											
	Aardetinten	X			X				X		
opmaak	Middentoon	X			X				X		
kleur	Stenig	X			X				X		
kleurtoon	Wisselend	X			X					X	
materiaal											
details en ornament											
overig											

38 SCHAAPBULTEN

Analyse gebied

Algemeen

Schaapbulten is niet veel meer dan een verzameling boerderijen en enkele huizen.

Bijzonder is dat de woningen dermate geclusterd zijn dat wel degelijk sprake is van een kern, zij het een zeer kleine en landelijke.

Gebied

De ruimte is besloten, met name door het bos centraal in de kern.

Gebouw

Gebouwen staan individueel op de kavel op enige afstand van de straat. Alle gebouwen hebben kappen van verschillende vorm. De plaatsing van de kappen ten opzichte van de straat varieert.

Aanzichten en opmaak

De detaillering van de huizen is niet bijzonder. In het algemeen zijn de individuele huizen of woonhuizen van boerderijen opgetrokken uit bakstenen en een pannen dak. De detaillering van boerderijen is ingetogen, maar zorgvuldig, al is ook hier de in heel Weiwerd zichtbare marginalisering zichtbaar in de gebouwen.

Waardering

Net als andere gehuchten is Schaapbulten een schoolvoorbeeld van hoe een verzameling huizen en boerderijen op de kruising van wegen in het landelijk gebied samenkomen.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied is een op zichzelf staand gebouw (zowel boerderijen als (minder typerende) vrijstaande woningen)
- waar dat aan de orde is, dient de relatie met het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn

Hoofdvorm

- een laag met kap
- aan-, op, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het woonhuis
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen hebben een kap
- de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient aan te sluiten bij de andere gebouwen op het erf

Aanzichten en opmaak

- gevels aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- de detaillering dient aan te sluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- er dient gebruik te worden gemaakt van de materialen hout (kozijnen en deuren), metselwerk (gevel), pannen (dak), en wit, donkergroen, okergeel en aardetinten als kleuren voor respectievelijk het hout- en metselwerk
- nieuwe aan-, uit- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op het bedrijfsdeel
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand

componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Gehucht		X			X			X		
objecttype	Boerderijen			X		X			X		
beeldtypering											
tijdsperiode	1900 - heden		X							X	
plaatsing											
relatieve positie	Onbepaald		X			X				X	
afstand tot de weg	Enige afstand tot de weg			X		X			X		
relatief verband	Halfopen			X		X			X		
groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		X			X			X		
richting bouwvorm	Wisselend		X			X				X	
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap		X			X			X		
relatieve omvang	Heel verschillend		X			X				X	
geleding van de massa											
plastiek											
overig											
aanzichten	Traditioneel										
stijl	Verticaal		X			X				X	
compositie	Open		X			X				X	
transparante gevels											
overig											
opmaak											
kleur	Aardetinten		X			X				X	
kleurtoon	Middentoon		X			X			X		
materiaal	Stenig		X			X				X	
details en ornament	Wisselend		X							X	
overig											

39 AMSWEER

Analyse gebied

Algemeen

Amsweer is niet veel meer dan een verzameling boerderijen en enkele huizen.

Bijzonder is dat de woningen dermate geclusterd zijn dat wel degelijk sprake is van een kern, zij het een zeer kleine en landelijke.

Gebied

Het gebied heeft een redelijke mate van openheid.

Gebouw

Gebouwen staan individueel op de kavel op enige afstand van de straat. Alle gebouwen hebben kappen van verschillende vorm. De plaatsing van de kappen ten opzichte van de straat varieert.

Aanzichten en opmaak

De detaillering van de huizen is niet bijzonder. In het algemeen zijn de individuele huizen of woonhuizen van boerderijen opgetrokken uit bakstenen en een pannen dak. De detaillering van boerderijen is ingetogen, maar zorgvuldig, al is ook hier de in heel Weiwerd zichtbare marginalisering zichtbaar in de gebouwen.

Waardering

Net als andere gehuchten is Amsweer een schoolvoorbeeld van hoe een verzameling huizen en boerderijen op de kruising van wegen in het landelijk gebied samenkomen. Binnen de kern liggen een tweetal als Rijksmonument aangemerkte wierden.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op incidenteel wijzigen.

Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Welstandscriteria

Plaatsing

- de beeldbepalende eenheid van het gebied varieert (zowel boerderijen als (minder typerende) vrijstaande woningen)
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn

Hoofdvorm

- een laag met kap
- aan-, op, uit- en bijgebouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het woonhuis
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen hebben een kap
- de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient aan te sluiten bij de andere gebouwen op het erf

Aanzichten en opmaak

- gevels aan de openbare straat dienen een open karakter te hebben
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn
- er dient gebruik te worden gemaakt van de materialen hout (kozijnen en deuren), metselwerk (gevel), pannen

(dak), en wit, donkergroen, okergeel en aardetinten als kleuren voor respectievelijk het hout- en metselwerk

- lichte kleuren, zoals witte en lichtgele steen, zijn niet toegestaan als gevelmateriaal
- voor bijgebouwen verbonden aan het hoofdgebouw dienen dezelfde materialen en kleuren te worden gebruikt als het hoofdgebouw
- nieuwe aan-, uit- en opbouwen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw (materiaal, kleur, detaillering)
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op het bedrijfsdeel
- mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in de kleuren donkergroen of zwart, het dekzeil heeft bij voorkeur dezelfde kleur
- onbehandeld beton is niet toegestaan voor mestsilo's
- de afmetingen van de detaillering van nieuwe dakgoten, boeidelen en daklijsten dient gerelateerd te zijn aan het pand

componenten	beschrijving	gradatie			waardering			beleid			
		beeldbepalend	overwegend	gevarieerd	positief	neutraal	negatief	handhaven	respecteren	incidenteel wijzigen	planmatig wijzigen
ruimte											
locatietype	Gehucht	X			X				X		
objecttype	Boerderijen	X				X				X	
beeldtypering											
tijdsperiode	1900 - heden			X		X				X	
plaatsing											
relatieve positie	Onbepaald		X							X	
afstand tot de weg	Enige afstand tot de weg		X						X		
relatief verband	Open			X		X			X		
groepering op erf	Hoofdgebouw prominent			X		X				X	
richting bouwvorm	Wisselend			X		X				X	
overig											
hoofdvorm											
contour	Een laag met kap		X			X			X		
relatieve omvang	Heel verschillend			X		X				X	
geleding van de massa											
plastiek											
overig											
aanzichten	Traditioneel										
stijl	Verticaal					X			X		
compositie	Open					X			X		
transparante gevels											
overig											
opmaak											
kleur	Aardetinten					X				X	
kleurtoon	Middentoon					X				X	
materiaal	Stenig					X				X	
details en ornament	Wisselend					X				X	
overig											

7. WELSTANDSCRITERIA

"Loketcriteria"
De gemeente stelt voor licht- bouwvergunningplichtige bouwwerken zulke gedetailleerde eisen op, dat er geen misverstand over kan bestaan hoe er moet worden gebouwd om aan de welstandseisen te voldoen. Voor de volgende bouwwerken zijn gedetailleerde eisen opgesteld:

- bij een woning of woongebouw op de grond staande aan- of uitbouwen van ten hoogste één bouwlaag, met een maximale hoogte van 5 m;
- bij een woning of woongebouw op de grond staande bijgebouwen en overkappingen bestaande uit één bouwlaag, met een maximale hoogte van 5 m en een bruto vloeroppervlakte van maximaal 50 m^2;
- het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel van een woning of woongebouw of bij een woning of woongebouw behorend bijgebouw;
- dakkapellen op een gebouw (zowel op woningen als niet-woningen);
- erf- en perceelsafscheidingen.

De plannen voor deze bouwwerken kunnen door een gemandateerde ambtenaar worden afgedaan indien ze aan alle gestelde eisen voldoen.

Wat is bouwvergunningsvrij bouwen?
Als uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij bouwen, mag u zonder bouwvergunning bouwen. De regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen zijn in dat geval niet van toepassing. De regels met betrekking tot onder meer veiligheid en gezondheid uit het Bouwbesluit en het burenrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

Monumenten
Bouwt u in, op, aan of bij een monument dat door het Rijk, de provincie of de gemeente is aangewezen of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht, dan mag dat nooit bouwvergunningsvrij. Voor bouwvergunningsvrije bouwwerken is dan altijd toch een bouwvergunning nodig.

Bestemmingsplan
In het bestemmingsplan legt de gemeente regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze plannen zijn bindend voor u als burger. Daar staat precies in welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen staan op een kaart aangegeven. Het plan geeft ook bouw- en gebruiksvoorschriften die bij de verschillende bestemmingen horen. Uw bouwplan moet in principe altijd passen binnen het bestemmingsplan van uw gemeente. Wanneer u iets (ver)bouwt dat bouwvergunningsvrij is, gelden echter alleen de voorschriften uit het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik. Wanneer u het gebouwde na uitvoering van de bouwplannen wilt gaan gebruiken voor een doel dat op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan, moet u hier, ook al betreft het een in principe bouwvergunningsvrij bouwwerk, vrijstelling van het bestemmingsplan voor aanvragen.

Welstand

De gemeente zelf mag een licht-bouwvergunningplichtig bouwplan aan "redelijke eisen van welstand" toetsen of het bouwplan voorleggen aan de welstandscommissie. Bij een regulier-bouwvergunningplichtig bouwwerk is het advies van de welstandscommissie of de stadsbouwmeester verplicht. Bij de toets aan de welstandseisen wordt gekeken of de plaatsing de vorm en het materiaal- en kleurgebruik van het bouwwerk binnen de directe omgeving past. Om u als burger vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, moet de gemeente in een welstandsnota zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven. Bij een aantal bouwwerken (aan-/uitbouwen, bijgebouwen/overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen) moet de welstandseisen zo gedetailleerd en duidelijk zijn, dat er geen enkel misverstand over kan bestaan hoe er moet worden gebouwd om aan de welstandseisen te voldoen. Die verplichte gedetailleerde eisen worden "loketcriteria" genoemd.

Bouwvergunningsvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessen-regeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningsvrij is.

Bouwbesluit: hoe te bouwen

Bij het bouwen of verbouwen moet altijd worden voldaan aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan minimum-eisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Of er nu volgens een reguliere-bouwvergunning, een lichte-bouw- vergunning of bouwvergunningsvrij wordt gebouwd: het bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt iedereen zélf de verantwoordelijkheid.

Verplicht rekening houden met buren

Behalve de regels rondom het bouwen, heeft iedereen ook te maken met het zogeheten burenrecht dat in het Burgerlijk Wetboek is geregeld. Daarmee is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven (wettelijk) houvast als er onenigheid met de buren ontstaat. Het belangrijkste advies is om eerst met de buren te overleggen, ze in te lichten over de voorgenomen bouwplannen. In veel gevallen wordt er een compromis gesloten, wellicht na een kleine aanpassing van het plan.

Wat betekent een bouwvergunning?

Bij een aanvraag voor een lichte bouwvergunning wordt de volgende procedure doorlopen:

Stap 1 Het bouwplan wordt ingediend bij de gemeente op een standaard formulier volgens standaard indieningsvereisten. Het formulier is te verkrijgen bij de gemeente en van het internet te halen (www.vrom.nl/woningwet). In de bijlage bij het aanvraagformulier staat welke stukken moeten worden ingeleverd.

Stap 2 Blijkt dat er nog stukken ontbreken na indiening van het plan, dan moet de gemeente dat binnen vier weken melden. De gemeente zal aangeven binnen welke termijn de ontbrekende stukken alsnog kunnen worden aangeleverd (de maximale termijn hiervoor is eveneens vier weken). Als er binnen vier weken na indiening van de aanvraag op dat punt niets is vernomen van de gemeente, dan kan er van worden uitgegaan dat de aanvraag compleet is.

Stap 3 De gemeente beoordeelt het plan met name op zijn ruimtelijke kwaliteit volgens de voorschriften van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening en de welstandsvoorschriften. Het plan wordt voorts op constructieve veiligheid getoetst volgens de technische minimumeisen uit het Bouwbesluit.

Stap 4 De gemeente geeft binnen zes weken uitsluitsel of er wel of niet een lichte-bouwvergunning wordt afgegeven.

Voor de reguliere-bouwvergunningsprocedure gelden uitgebreidere toetspunten en een langere beslistermijn van twaalf weken (deze termijn is daarbij eenmalig met zes weken te verlengen).

Vraag het de gemeente

Naast een bouwvergunning kunnen bij het (ver)bouwen ook andere vergunningen nodig zijn. Zo is er misschien geen bouwvergunning nodig, maar bijvoorbeeld wél een milieuvergunning, een uitritvergunning, een sloopvergunning of kapvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder bouwplan contact op te nemen met de gemeente.

AAN- EN UITBOUWEN ALGEMEEN

Wat is een aan- en uitbouw?

Een aan- en uitbouw is een bouwwerk dat u tegen uw bestaande woning aanbouwt en dat direct in verbinding staat met het woonhuis. Dit kan een garage of een berging zijn, maar ook een uitbouw van uw woonkamer in de vorm van een serre of een uitbouw aan de keuken.

Er wordt in de regelgeving ook over "bijgebouwen" gesproken. Dit kan ook een garage of berging zijn, maar dan kan deze alleen worden bereikt via een aparte toegangsdeur (dus niet rechtstreeks vanuit de woning).

Excessenregeling

Als een aan- en uitbouw vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing

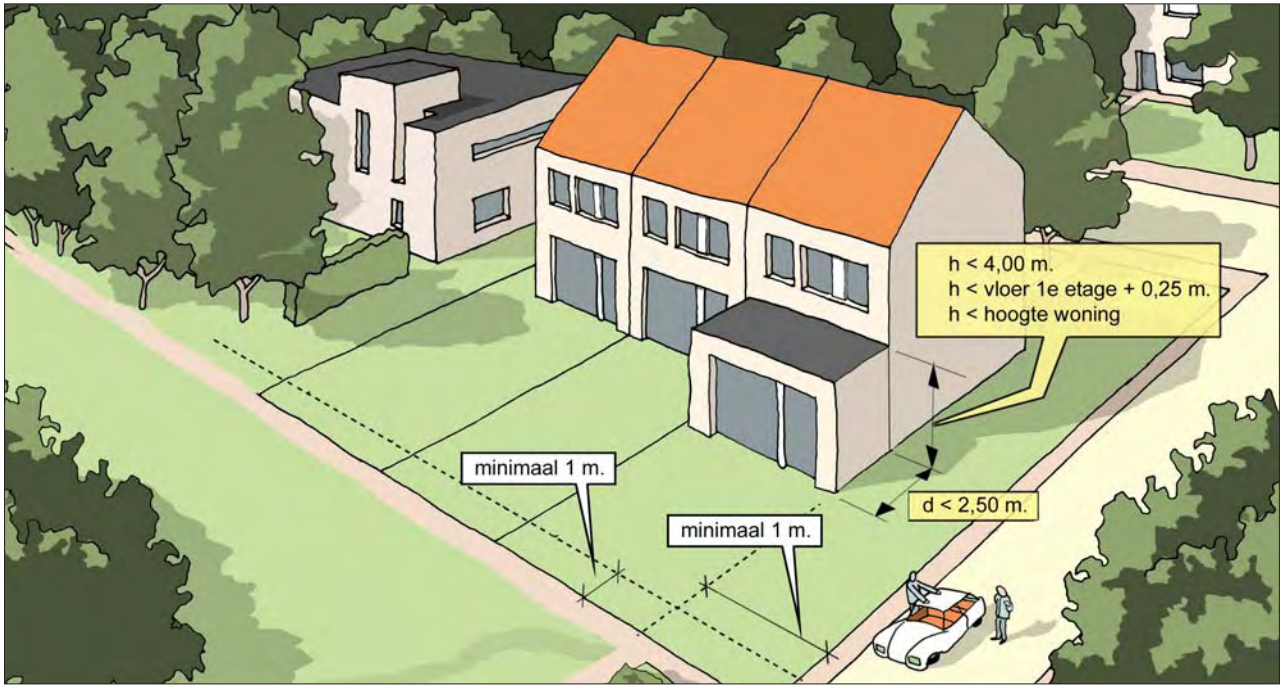
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen. Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

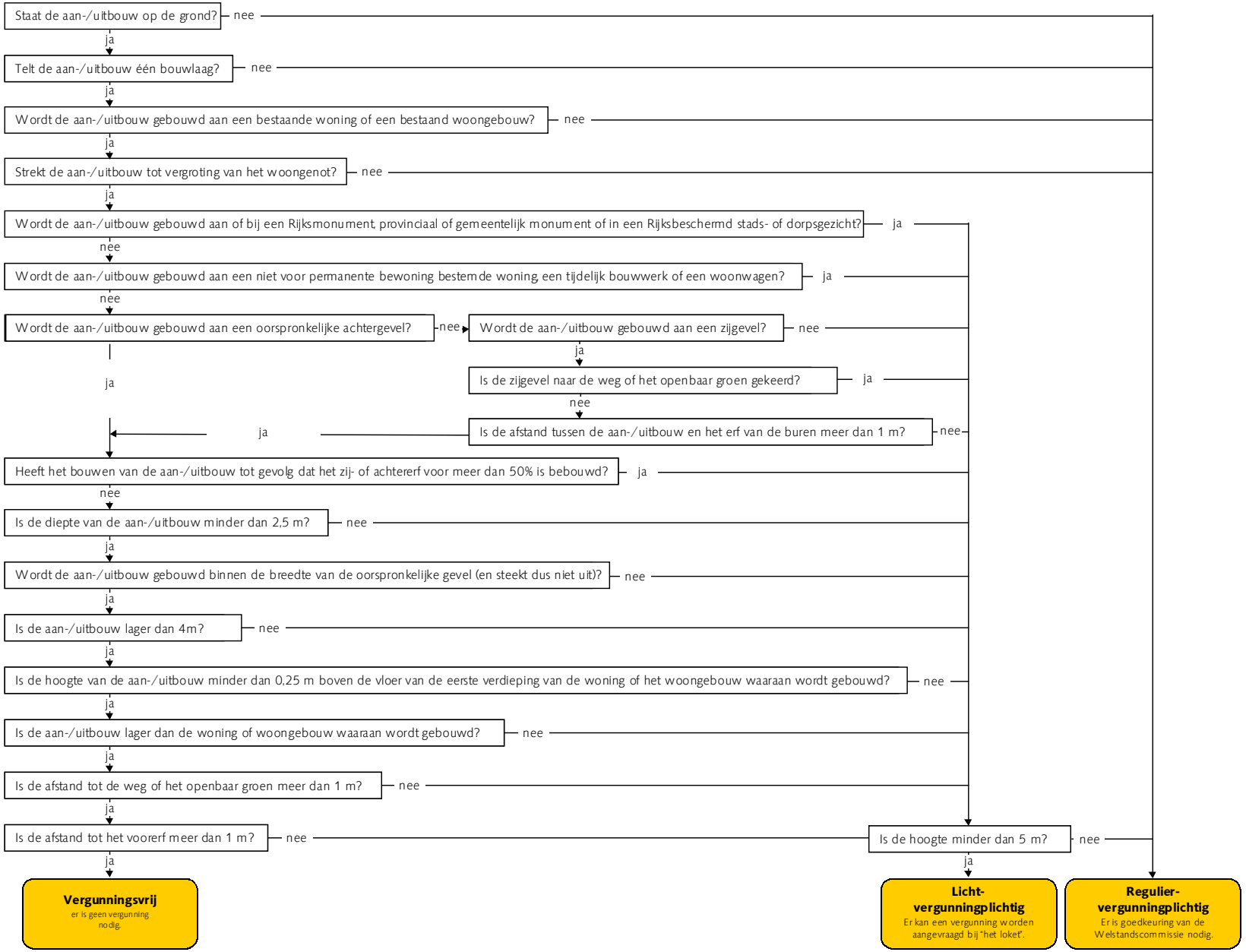
Standaardplan

Een aan- en uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

Als er geen standaardplan is, voldoet een aan- en uitbouw op het achtererf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan.



WILT U EEN AAN- OF UITBOUW BOUWEN?



AAN- EN UITBOUW OP HET ACHTERERF OF ZIJERF

Als er geen standaardplan is, voldoet een aan- of uitbouw op het achtererf of zijerf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan

.

- Conform eerder goedgekeurde uitbouw
- Gelijk aan of lager dan de oorspronkelijke goothoogte hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m hoog
- Maximaal 4 m diep, haaks op de oorspronkelijke gevel
- Maximaal 5 m diep, haaks op de oorspronkelijke gevel indien 3 m of meer uit de erfgrens
- Niet breder dan de woning, of indien naast de woning 3m achter de voorgevelrooilijn
- Rechthoekig van vorm
- Indien op zijerf gericht aan de openbare kant, 2 m diep haaks op de oorspronkelijke gevel
- In steen of hout conform kleuren woning
- Detaillering zonder boei of met boeirand van maximaal 0,20 m breedte
- Gevel geleding conform bestaande gevels

BIJGEBOUWEN ALGEMEEN

Wat is een bijgebouw?

Er wordt onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen zijn aan de woning vastgebouwd en staan direct in verbinding met het woonhuis, zoals een serre, een bijkeuken of soms een garage. Heeft zo'n garage of ander bouwwerk echter geen directe verbinding met het woonhuis, dan wordt gesproken over bijgebouwen.

Excessenregeling

Als een bijgebouw of overkapping vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing

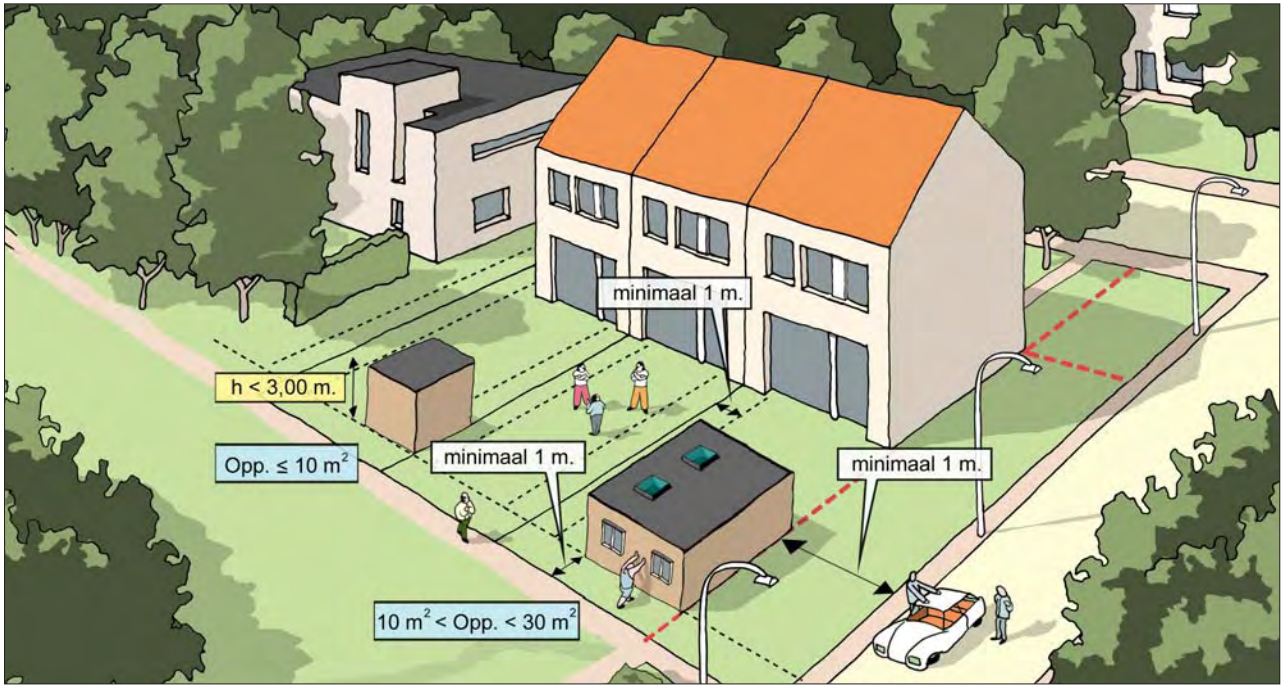
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

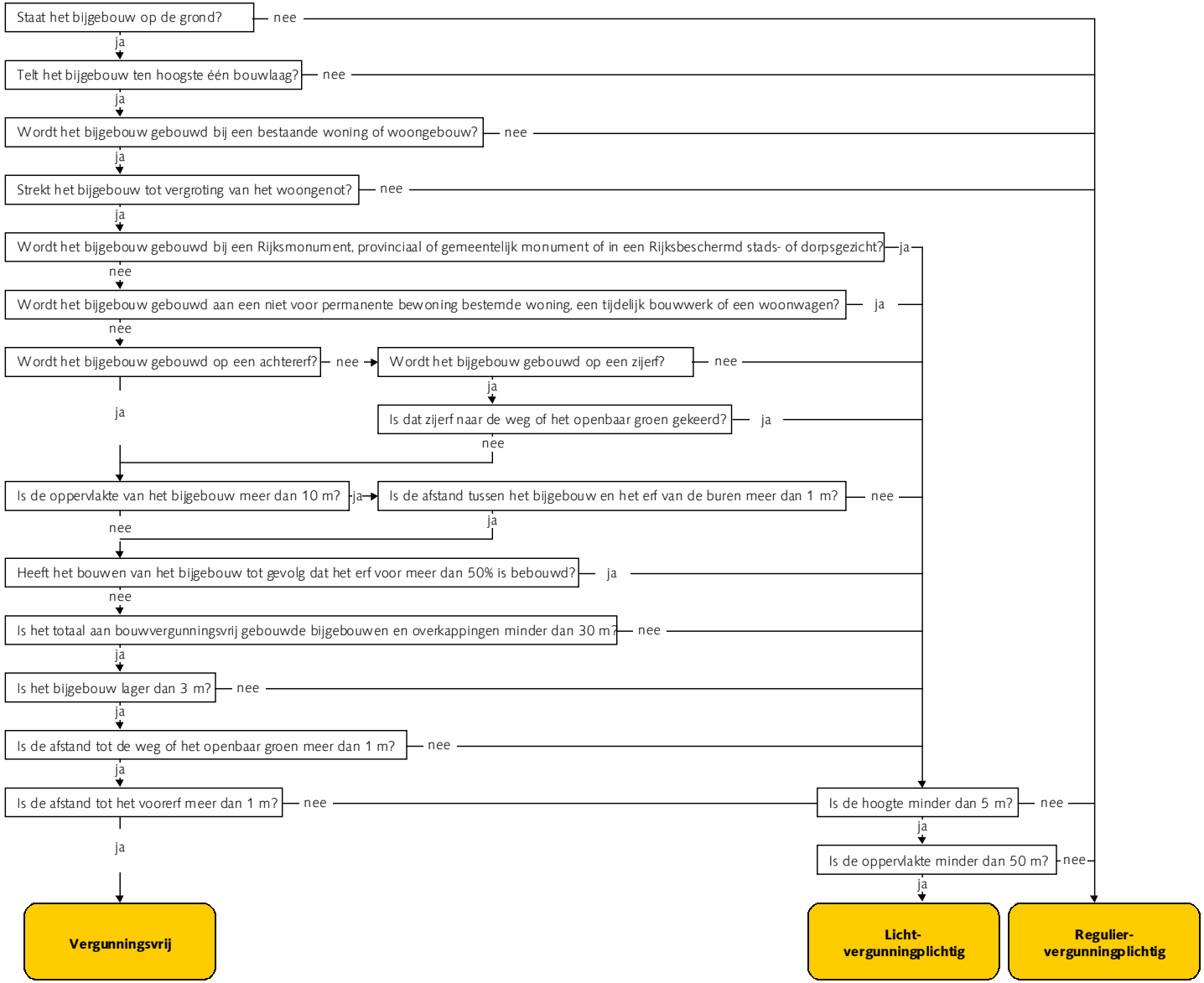
Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



WILT U EEN BIJGEBOUW OF EEN OVERKAPPING BOUWEN?



BIJGEBOUW OP HET ACHTERERF OF ZIJERF

Als er geen standaardplan is, voldoet een bijgebouw op het achtererf of het zijerf in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

- Conform eerder goedgekeurde bijgebouwen
- Minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn
- Maximaal 50% van het zij- of achtererf bebouwd
- Oppervlakte maximaal 50 m^2
- 1 m uit de erfgrens
- Goothoogte maximaal 2,5 m nokhoogte maximaal 5,5 m
- Dakhelling 30-50°
- In steen of hout conform kleuren woning
- Dakbedekking pannen, golfplaat of gelijkwaardig in donkere kleur

OVERKAPPINGEN ALGEMEEN

Wat is een overkapping?
Een overkapping is een grondgebonden element van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport.

Excessenregeling
Als een overkapping vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan
Eenoverkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

OVERKAPPINGEN

Als er geen standaardplan is, voldoet een overkapping op het achtererf of het zijerf ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

- Conform eerder goedgekeurde overkappingen
- Minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn
- Maximaal 50% van het zij- of achtererf bebouwd
- oppervlakte maximaal 50 m²
- 1 m uit de erfgrens
- Gelijk of lager dan goothoogte hoofdgebouw met maximaal 3m hoog
- Detaillering zonder boei of met boeirand van maximaal 0,20 m breedte
- Kleur conform hoofdgebouw of een gedekte kleur

KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN ALGEMEEN

Wat is een kozijn- en gevelwijziging?

Van een kozijn- en gevelwijziging is sprake wanneer een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel wordt verplaatst of er iets aan de vorm, de afmeting, de indeling of het materiaal wordt veranderd.

Excessenregeling

Als een kozijn- en gevelwijziging vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) goedgekeurd worden op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

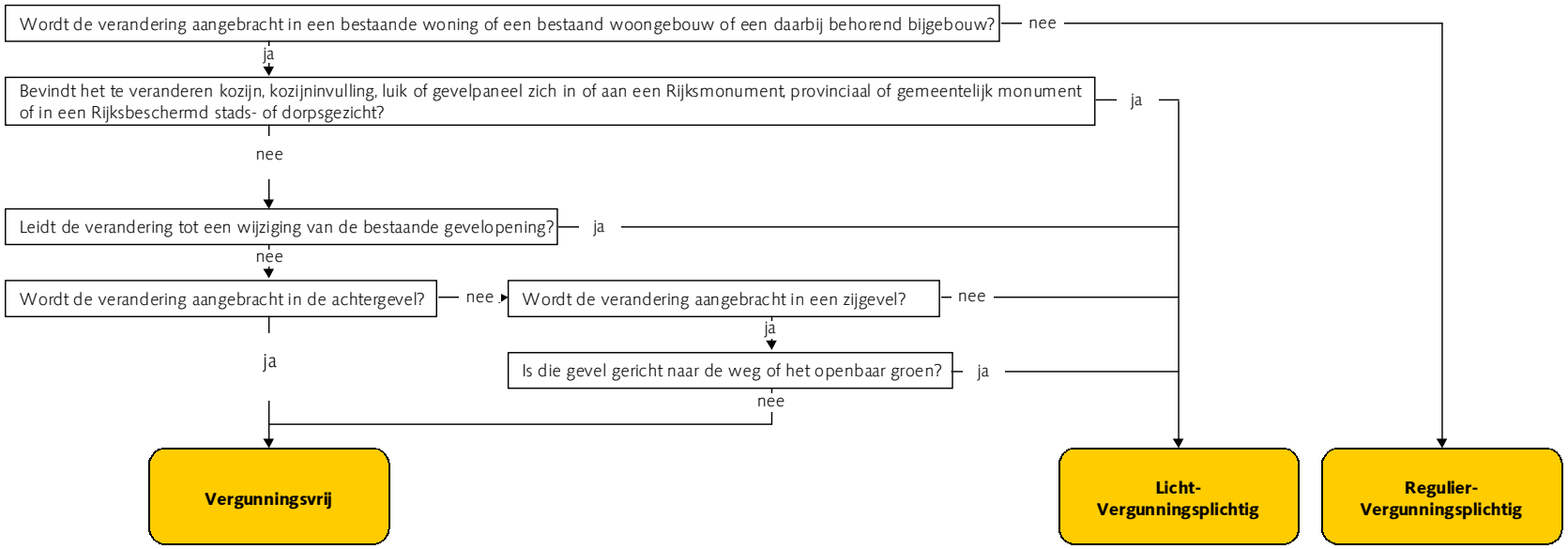
Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan

Een kozijn- en gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in de zelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

WILT U EEN KOZIJN, KOZIJNINVULLING, LUIK OF GEVELPANEEL VERANDEREN?



KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

Als er geen standaardplan is, voldoet een kozijn- en gevelwijziging in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

- Maximale grootte van 1 m^2

DAKKAPELLEN ALGEMEEN

Wat is een dakkapel?
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbare woonoppervlak te vergroten.

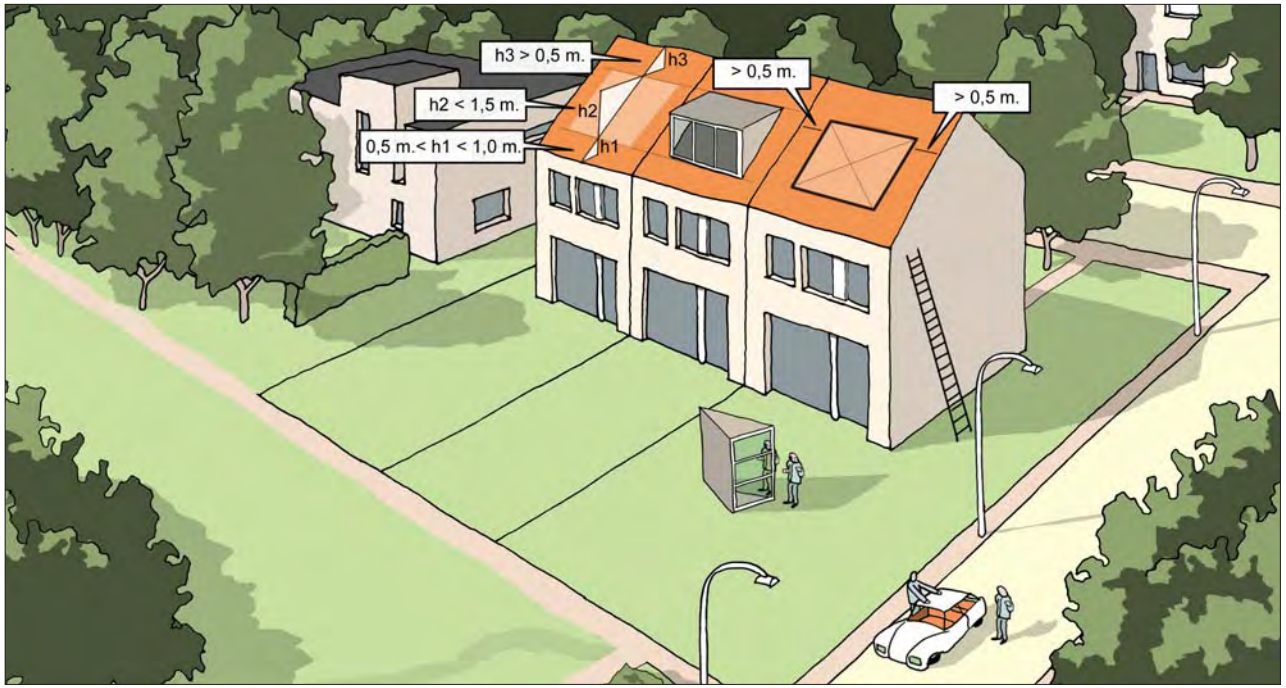
Excessenregeling
Als een dakkapel vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouwvergunningsvrij is.

Toetsing
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

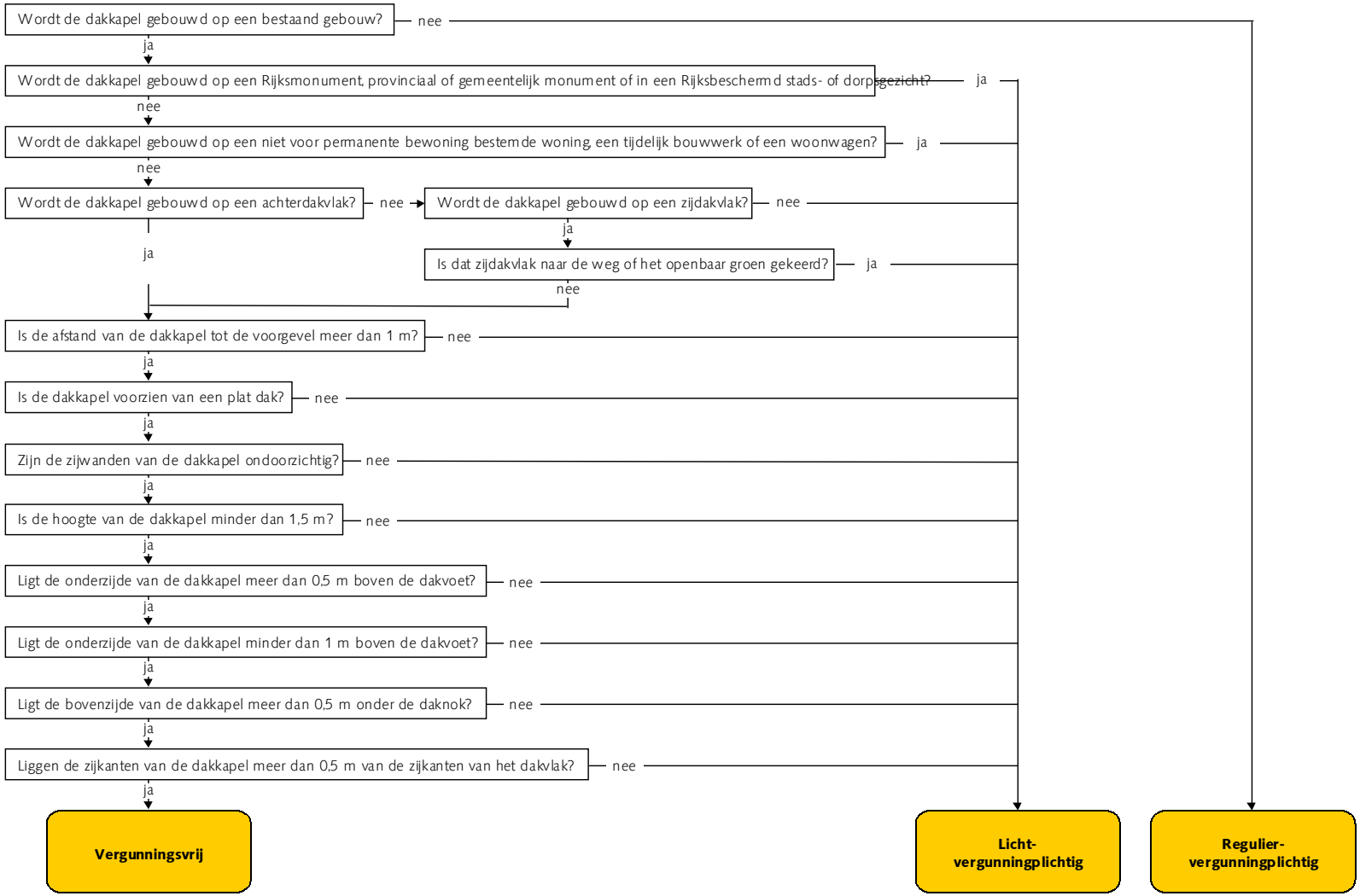
Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan
Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



WILT U EEN DAKKAPEL PLAATSEN?



DAKKAPEL OP VOOR-, ZIJ- EN ACHTERDAKVLAK

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel op het voordakvlak, plat afgedekt, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

- Conform eerder goedgekeurde dakkapellen
- Per woning niet meer dan één dakkapel per dakvlak
- Maximale breedte 1 m
- Maximale hoogte 1 m
- Rondom minimaal 1 m dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van hoekkepers
- Plaatsing op maximaal 1 m uit onderzijde dakvlak
- Zijwanden gesloten, donker gekleurd

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel op het zij- en achterdakvlak, plat afgedekt of desgewenst met aangesleept dakje, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

- Conform eerder goedgekeurde kapellen
- Dakhelling hoofddak minimaal 45°
- Niet meer dan 0,5 dakvlak beslaand
- Maximale kozijnhoogte 1 m
- Rondom minimaal 0,5 m dakpannen overblijvend, ook ten opzichte van de bouwmuur
- Bij opzet aan zijgevel dakvlak dan 3 m afstand uit voorzijde dakvlak
- Zijwanden recht, gesloten, donker gekleurd
- Gootboei maximaal 0,2 m breed

DAKRAMEN ALGEMEEN

Wat is een dakraam?
Een dakraam is een raam, aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en rondom dakpannen aanwezig zijn of andere dakbedekking.

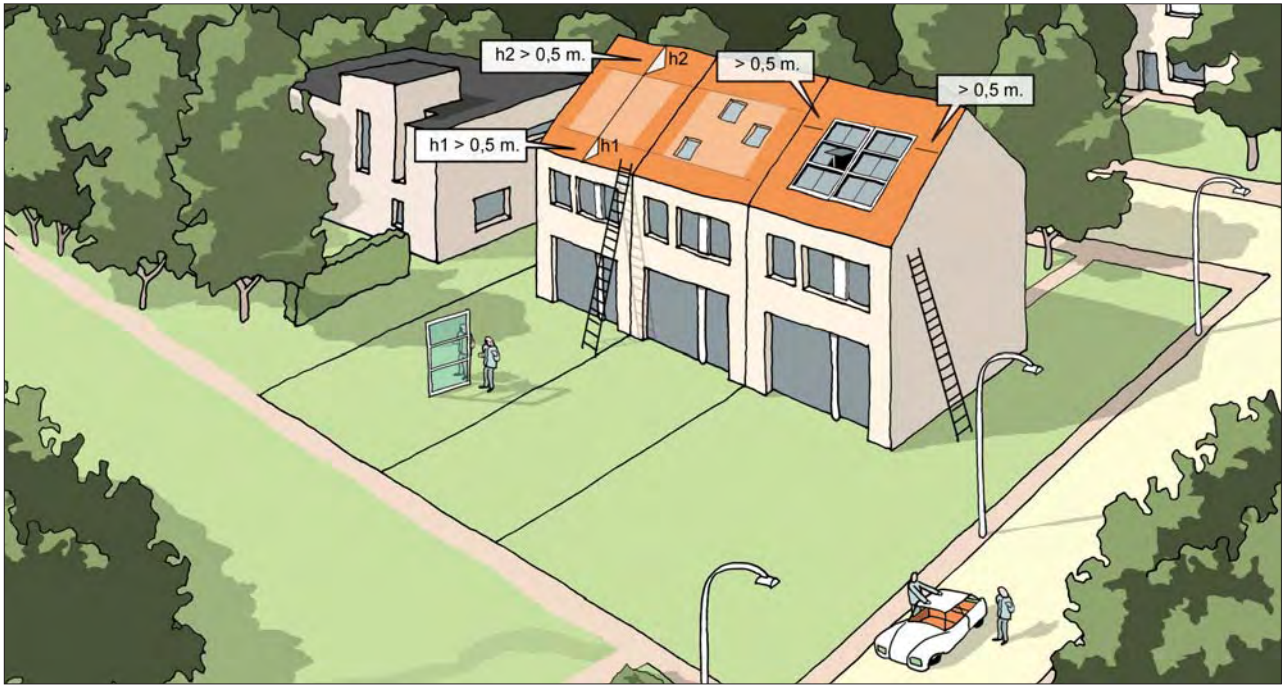
Excessenregeling
Als een dakraam vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningsplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

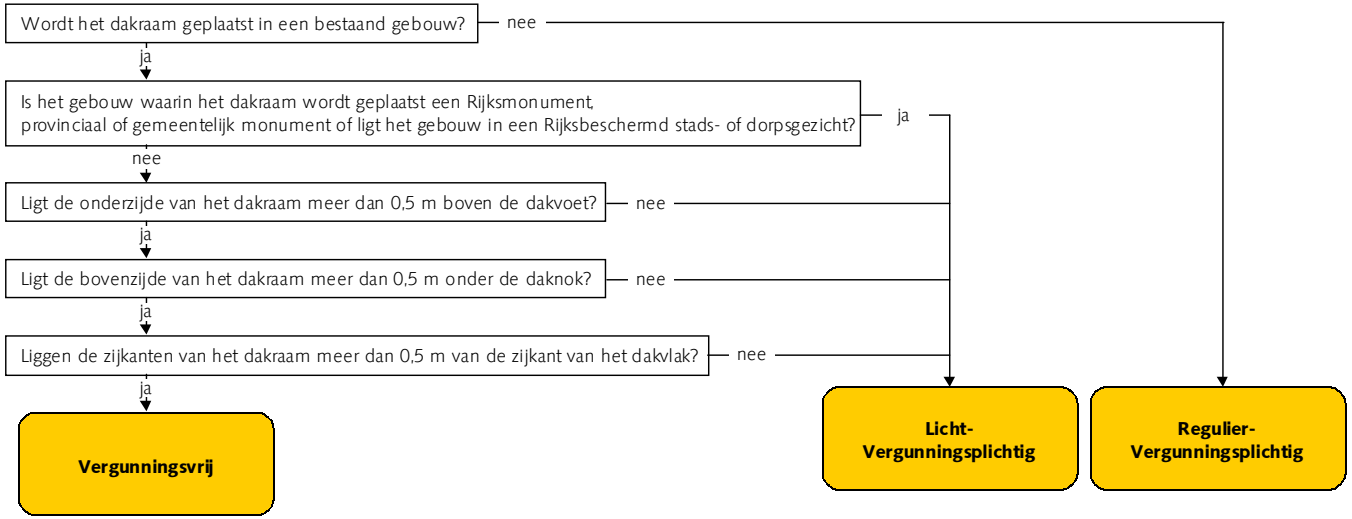
Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan
Een dakraam voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



WILT U EEN DAKRAAM PLAATSEN?



DAKRAAM OP HET ACHTER- OF ZIJDAKVLAK

Dakraam in het achterdakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakraam in het achterdakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf niet direct grenst aan de weg of openbaar groen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:
- Niet meer dan de helft van het dakvlak waarin het dakraam wordt aangebracht mag in beslag worden genomen door dakkapellen of dakramen.
- Bij meerdere dakramen op een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1 m.
- Breedte: niet meer dan 3 m.
- Hoogte: verticaal gemeten niet meer dan 1 m.
- Dakraam in zijdakvlak: afstand tot voorgevellijn niet minder dan 3 m.
- Dakraam in achterdakvlak: afstand tot zijgevellijn, indien de zijgevel ligt aan een zijerf dat direct grenst aan de weg of openbaar groen, niet minder dan 3 m.
- Afstand van dakraam tot overige zijkanten van het dakvlak of hart bouwmuur: niet minder dan 0,5 m.
- Afstand van dakraam tot noklijn: niet minder dan 0,5 m.
- Afstand van dakraam tot goot: niet minder dan 0,5 m.
- Afstand tot de hoekkepers en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak): niet minder dan 1 m.

Vorm:
- Rechthoekig.
- Verzonken in het dakvlak.

Materiaal en kleur:
- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.

Overige:
- Het dakraam voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakramen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

DAKRAAM OP HET VOOR- OF ZIJDAKVLAK

Dakraam in het voordakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakraam in het voordakvlak of het zijdakvlak aan een zijde van het gebouw waarvan de gevel of het erf direct grenst aan de weg of openbaar groen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:
- Niet meer dan één dakkapel of dakraam per dakvlak.
- Bij meerdere dakramen in een doorgaand dakvlak regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1 m.
- Breedte: niet meer dan eenderde van de breedte van het dakvlak (hart bouwmuur tot hart bouwmuur) en niet meer dan 2 m.
- Hoogte: verticaal gemeten niet meer dan 1 m.
- Dakraam in zijdakvlak: afstand tot voorgevellijn niet minder dan 3 m.
- Afstand van dakraam tot overige zijkanten van het dakvlak of hart bouwmuur: niet minder dan 0,9 m.
- Afstand van dakraam tot noklijn: niet minder dan 0,5 m.
- Afstand van dakraam tot goot: niet minder dan 0,5 m.
- Afstand tot de hoekkepers en kilkepers (in geval van piramide- of schilddak): niet minder dan 1 m.

Vorm:
- Rechthoekig.
- Verzonken in het dakvlak.

Materiaal en kleur:
- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.

Overige:
- Het dakraam voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakramen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

LAGE BOUWWERKEN ALGEMEEN

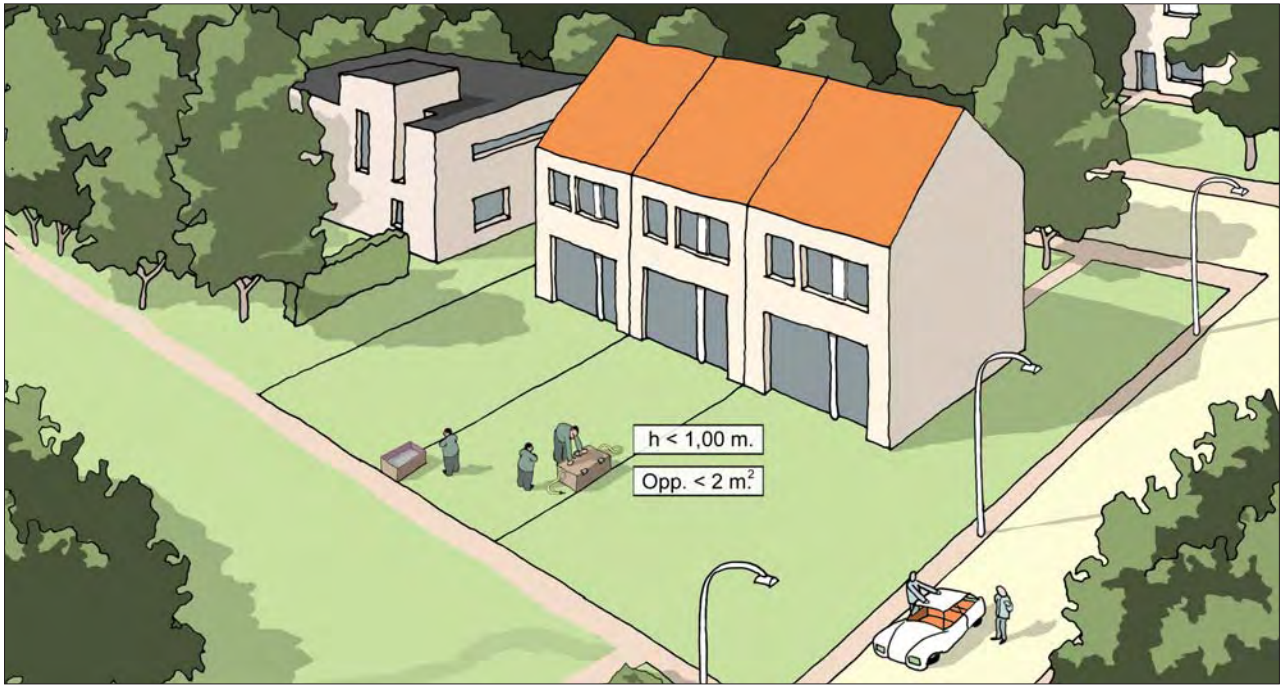
Wat is een laag bouwwerk?
Een laag bouwwerk is een losstaand bouwwerk op het erf met een beperkt oppervlak en een beperkte hoogte.

Excessenregeling
Als een laag bouwwerk vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

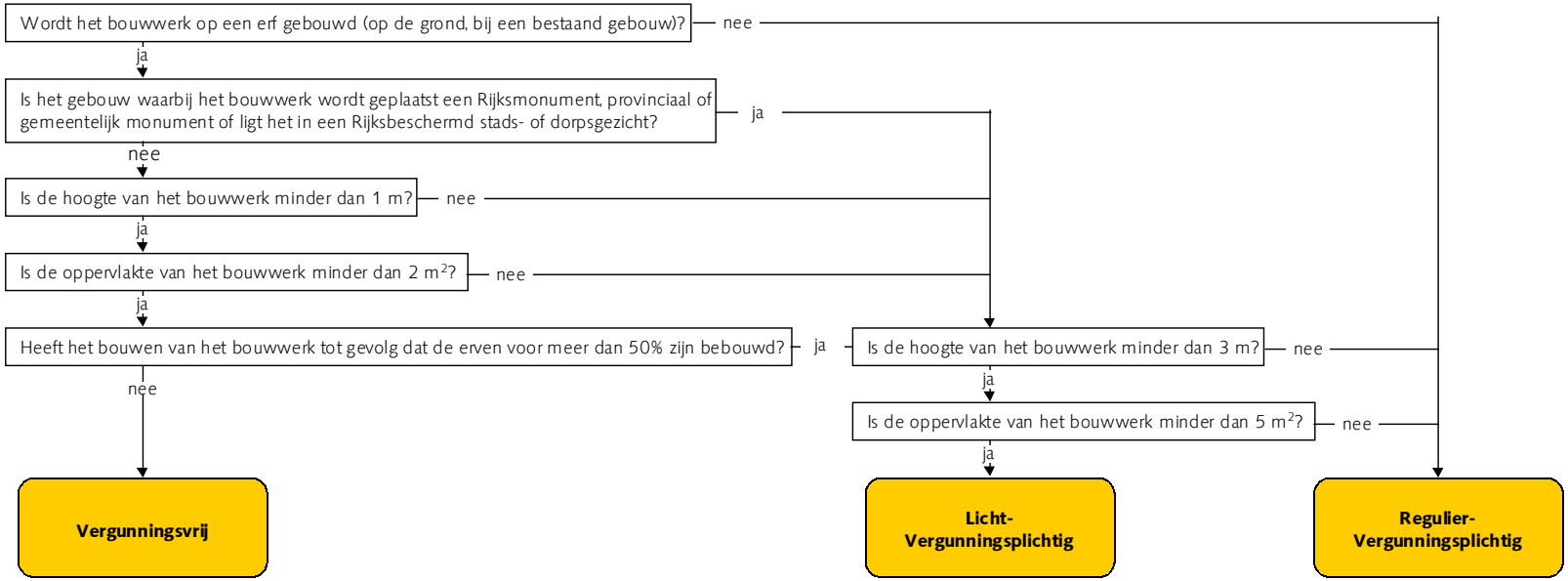
Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.
Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan
Een laag bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



WILT U EEN KLEIN, LOSSTAAND BOUWWERK OP UW ERF BOUWEN?

(BIJVOORBEELD EEN PLANTENKASJE OF EEN HONDENHOK)



ERF- EN PERCEELSAFSCHEIDINGEN ALGEMEEN

Wat is een erf- of perceelsafscheiding

Een erf- of perceelsafscheiding kan een tuinmuur of schutting zijn van beton of hout, maar ook een vlechtscherm of een andere kant-en-klare erfafscheiding zijn bouw-werken die bouwvergunningplichtig kunnen zijn. Echter in veel gevallen zal de erfafscheiding bouwvergunningsvrij mogen worden geplaatst.

Excessenregeling

Als een erf- en perceelsafscheiding vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

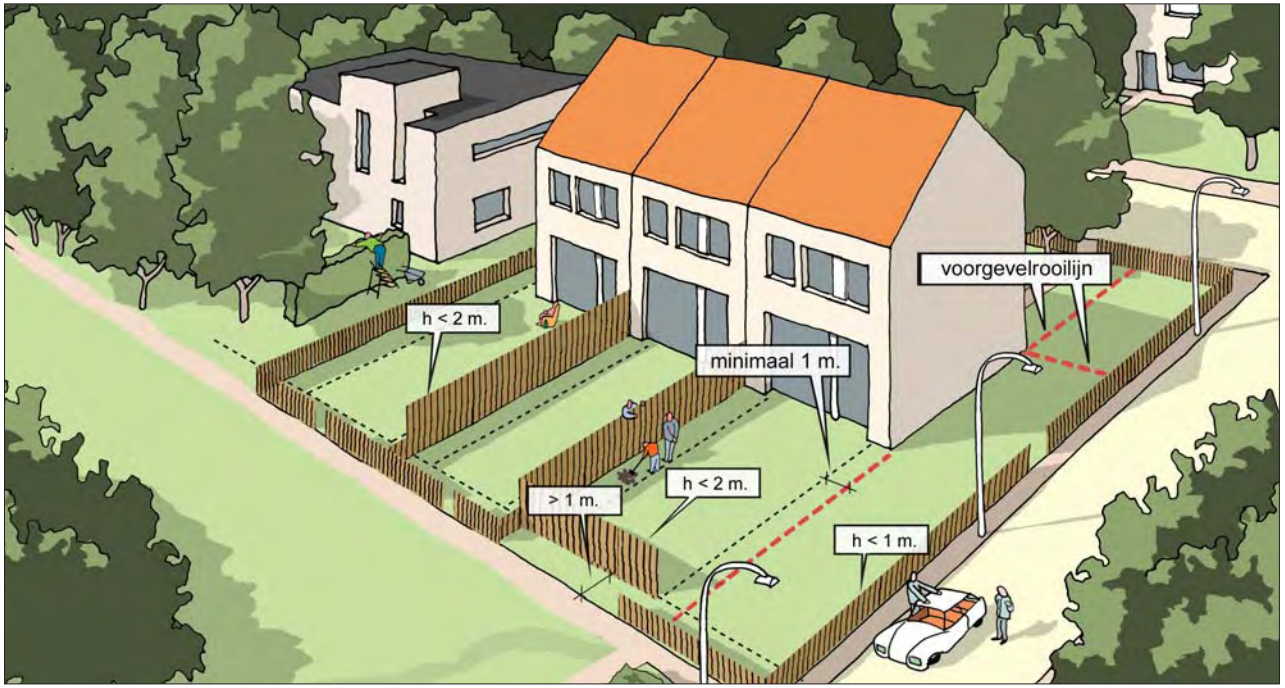
Toetsing

Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

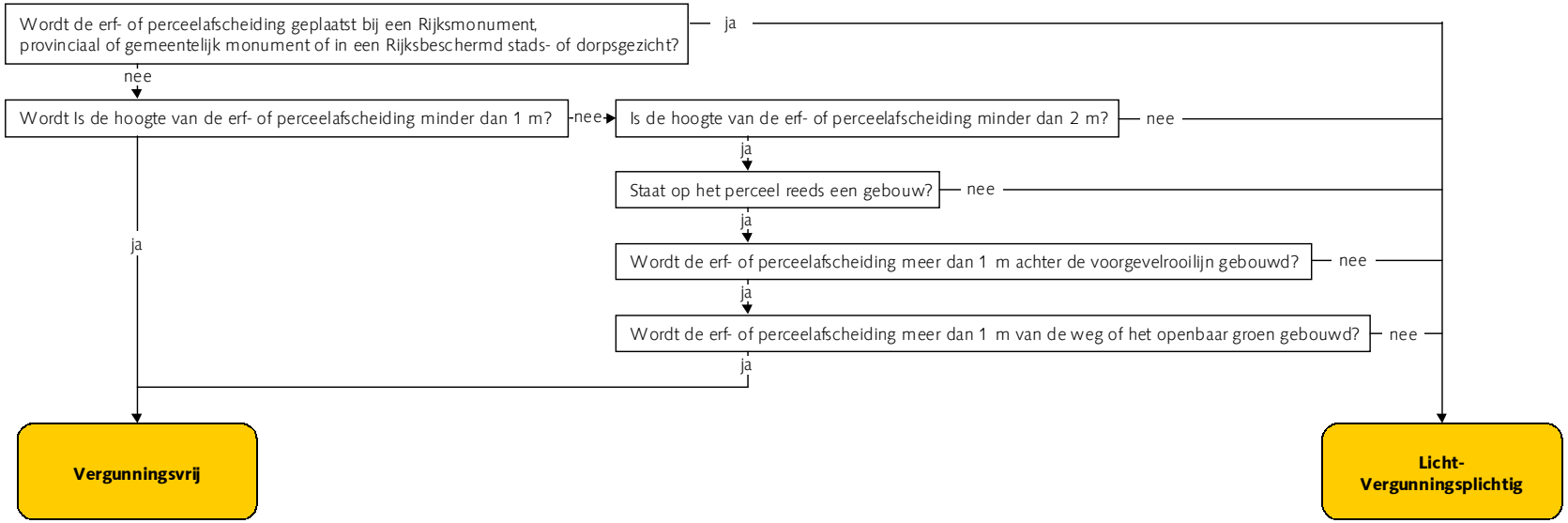
Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.
Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan

Een erf- en perceelsafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



WILT U EEN ERF- OF PERCEELAFSCHEIDING PLAATSEN?



ERF- OF PERCEELSAFSCHEIDING OP HET ACHTER- OF ZIJERF

Erfafscheiding op het achtererf of zijerf, meer dan 3 m terugliggend vanaf de voorgevellijn.

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding op het achtererf of zijerf, meer dan 3 m terugliggend vanaf de voorgevellijn, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:

- Hoogte afgestemd op hoofdgebouw

Materiaal en kleur:

- Bij voorkeur een erfafscheiding bestaande uit haagplanten zoals liguster of haagbeuken of een volledig te begroeien gazen hekwerk.
- In andere gevallen: materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal.
- Geen toepassing van gesloten beton-, kunststof- of staalafscheidingen, rietmatten of vlechtschermen. Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.

Overige:

- De erfafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

ERF- OF PERCEELSAFSCHEIDING OP HET VOOR- OF ZIJERF

Erfafscheiding op het voorerf of zijerf, minder dan 3 m terugliggend vanaf de voorgevellijn.

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding op het voorerf of zijerf, minder dan 3 m terugliggend van de voorgevellijn in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:

- Hoogte alleen gemotiveerd hoger dan 1 m.

Materiaal en kleur:

- Bij voorkeur een erfafscheiding bestaande uit haagplanten zoals liguster of haagbeuken of een volledig te begroeien gazen hekwerk.
- In andere gevallen: materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal.
- Geen toepassing van gesloten beton-, kunststof- of staalafscheidingen, rietmatten of vlechtschermen.
- Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.

Overige:

- De erfafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

ZONNEPANELEN EN -COLLECTOREN ALGEMEEN

Wat is een zonnepaneel en wat is een zonnecollector?
Met een zonnepaneel wordt warmte opgewekt, die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt electriciteit opgewekt uit daglicht voor de electriciteitsvoorziening van een bouwwerk. De genoemde voorwaarden gelden voor zowel zonnepanelen als zonnecollectoren.

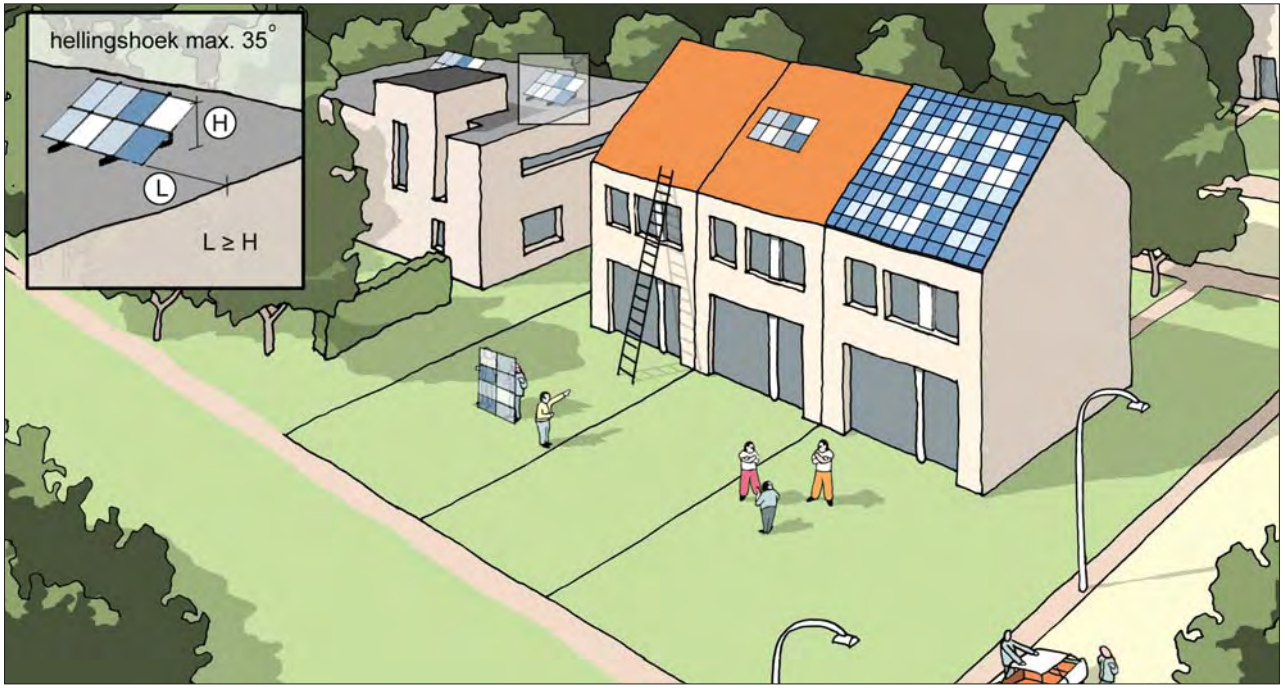
Excessenregeling
Als een zonnepaneel en -collector vergunningsvrij mogen worden gebouwd, dan worden deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar wordengetoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen.

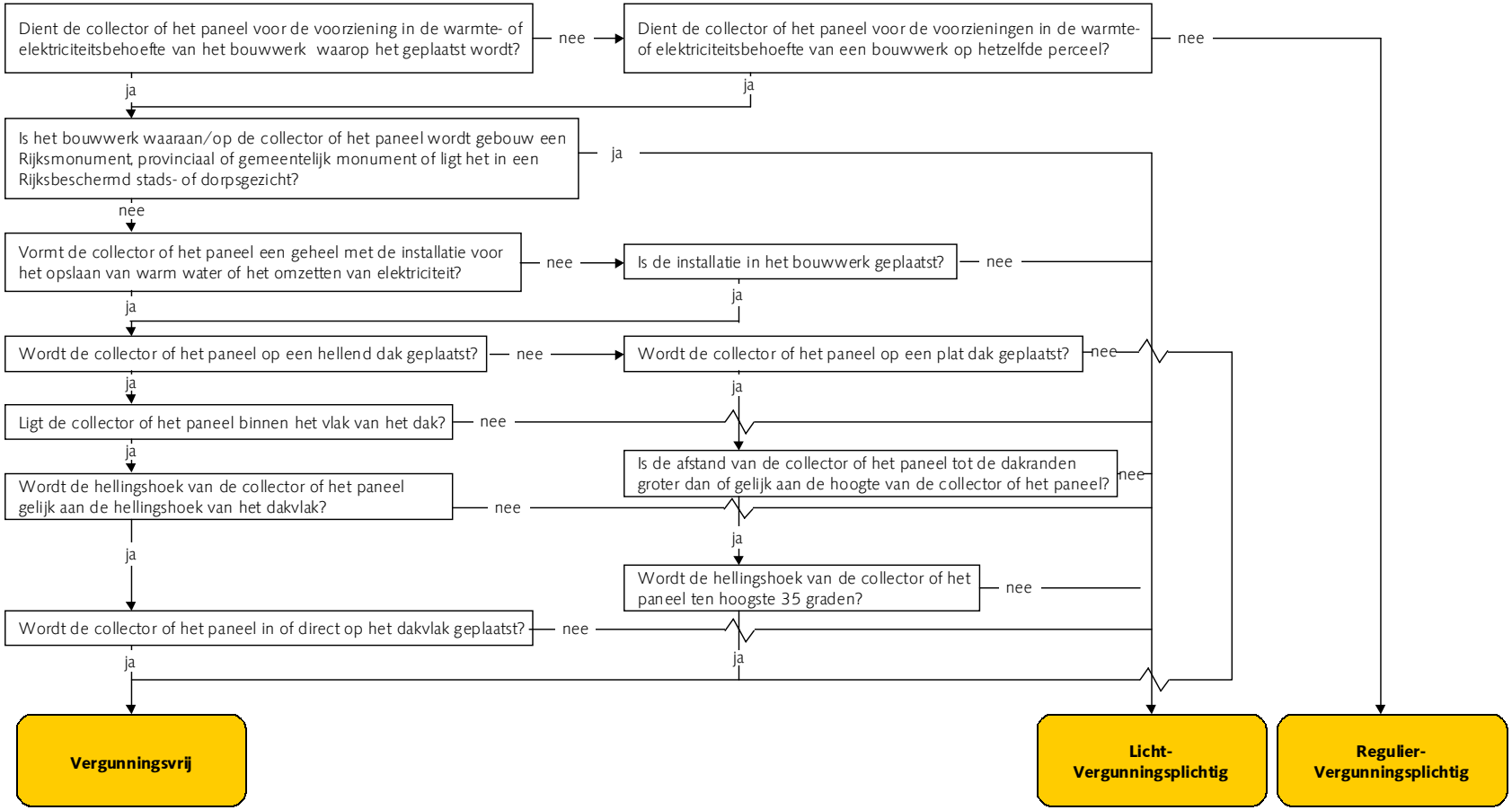
Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan
Een **zonnepaneel en -collector** voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



WILT U EEN ZONNEPANEEL OF EEN ZONNECOLLECTOR PLAATSEN?



ZONNEPANEEL OF -COLLECTOR

Als er geen standaardplan is, voldoet een zonnepaneel- of collector in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Maatvoering:

- Op schuine daken; geheel binnen het dakvlak gelegen en een gelijke hellingshoek als het dakvlak
- Op platte daken; geheel gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand

Vorm:

- Paneel of collector is integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- Paneel of collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst.

Materiaal- en kleurgebruik:

- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donkergrijs.

Overig:

- Bij meerdere panelen of collectoren dient er een regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn te zijn.

(SCHOTEL)ANTENNES ALGEMEEN

Wat is een (schotel)antenne?
In de regelgeving rondom het vergunningsvrij plaatsen van antennes wordt onderscheidt gemaakt tussen een aantal soorten antennes:

- Antennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie. Dit betreft de zogenaamde GSM-antennes.
- C2000 antennes. Dit zijn antennes ten behoeve van de communicatie tussen hulpdiensten.
- Overige antennes. Onder deze categorie vallen schotel-antennes en andere antennes voor de ontvangst van radio of TV-signalen en sprietantennes, zoals bijvoor beeld voor 27MC zendinstallaties ("bakkies").

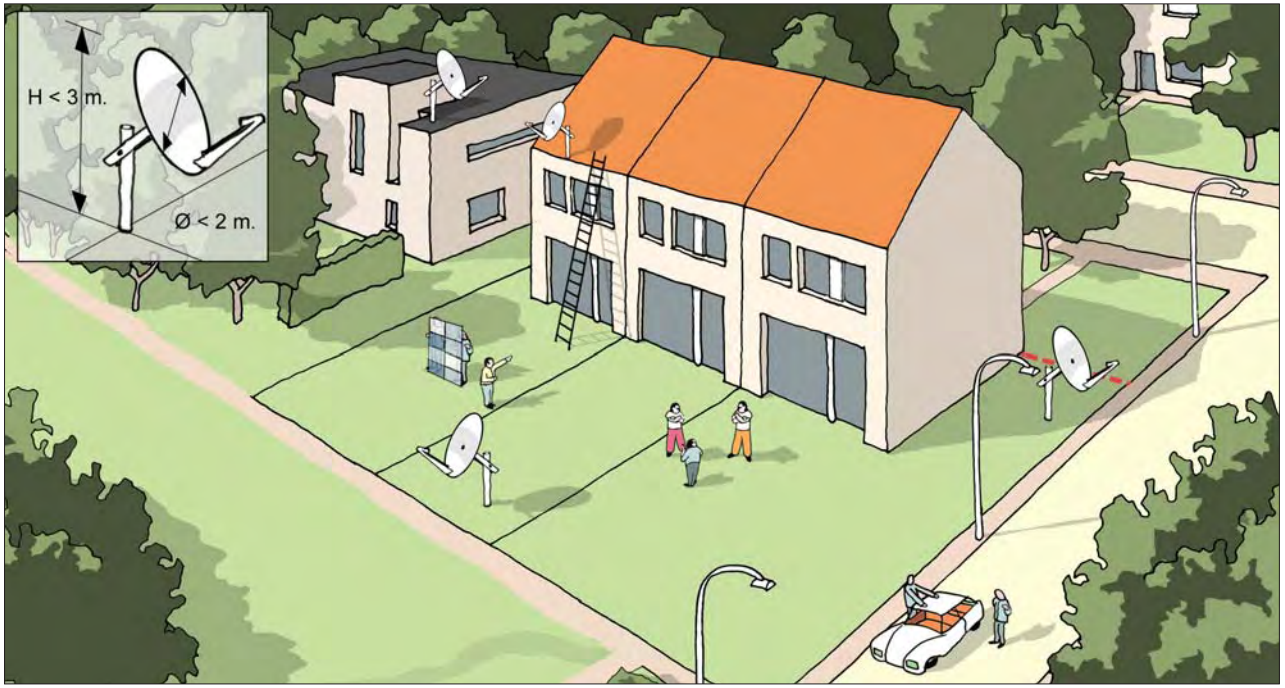
Deze laatste categorie wordt bedoeld met (schotel)antennes.

Excessenregeling
Als een (schotel)antenne vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

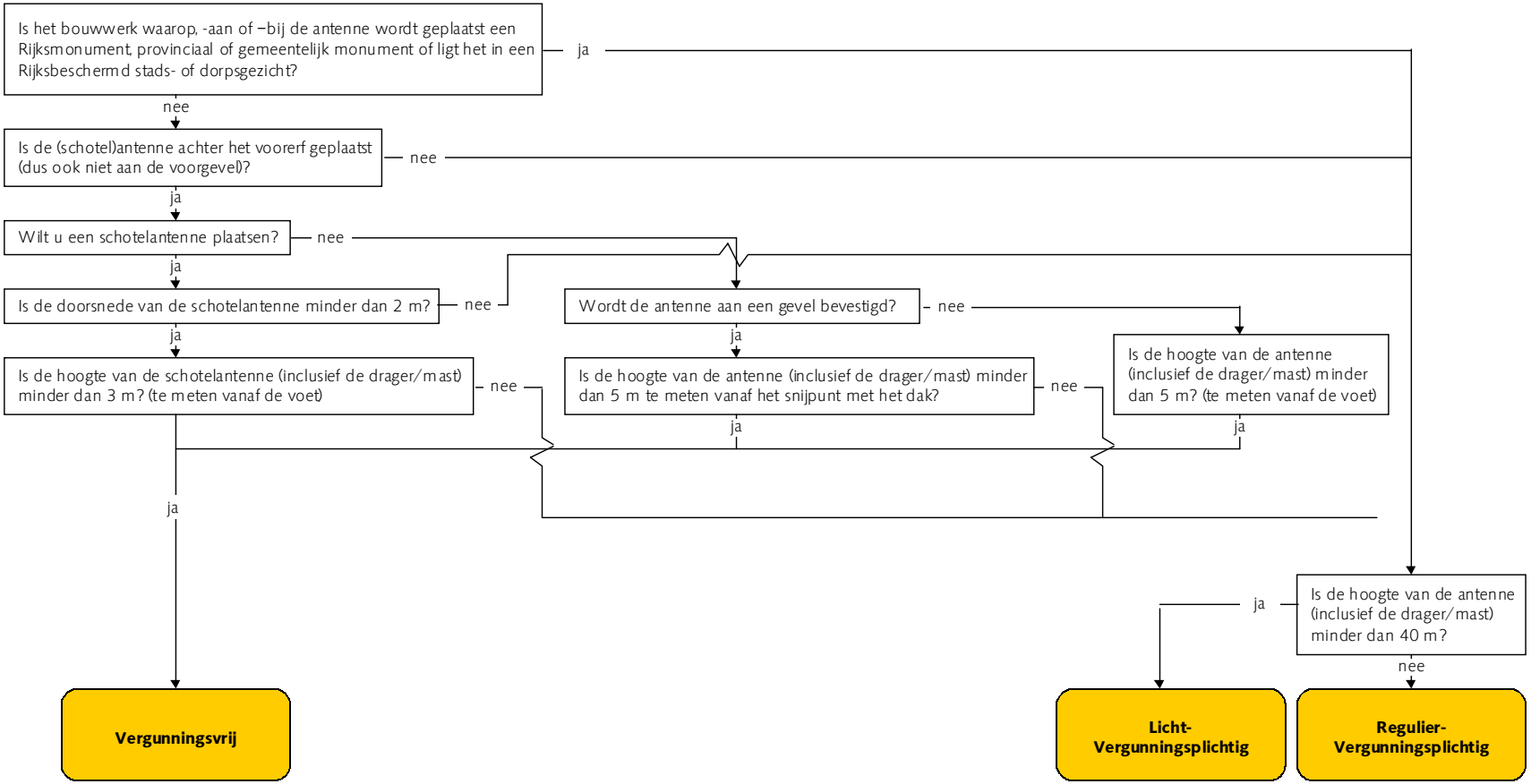
Toetsing
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen. Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan
Een (schotel)antenne voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.



WILT U EEN (SCHOTEL)ANTENNE PLAATSEN?



(SCHOTEL)ANTENNES

Als er geen standaardplan is, voldoet een (schotel)antenne in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

- Achter de voorgevelrooilijn
- Maximaal diameter 2 m inclusief voet maximaal 3 m hoog
- Kleur donker of indien lichte achtergrond licht

ZONWERINGEN, (ROL)LUIKEN EN ROLHEKKEN ALGEMEEN

Wat is een zonwering, (rol)luik of rolhek?

Zonweringen zijn voorzieningen om gebouwen tegen zonlicht en warmte te beschermen. (Rol)luiken en rolhekken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen.

Excessenregeling

Als een zonwering, (rol)luik of rolhek vergunningsvrij mag worden gebouwd, dan wordt deze niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde "excessenregeling" ingesteld, want men kan bouwsels maken die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwsel bouw-vergunningsvrij is.

Toetsing

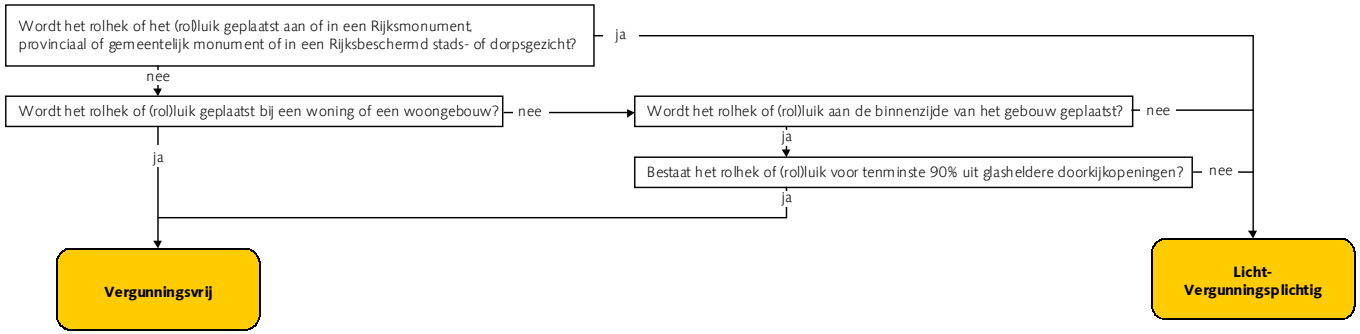
Bij alle plannen is ten eerste het bestemmingsplan maatgevend. Een regulier-vergunningplichtig plan moet altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een licht-vergunningplichtig plan mag door een gemandateerde ambtenaar worden getoetst en (eventueel) worden goedgekeurd op basis van de hierna genoemde welstandseisen. Voldoet het plan niet aan deze welstandseisen, of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het plan alsnog aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruikmaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Standaardplan

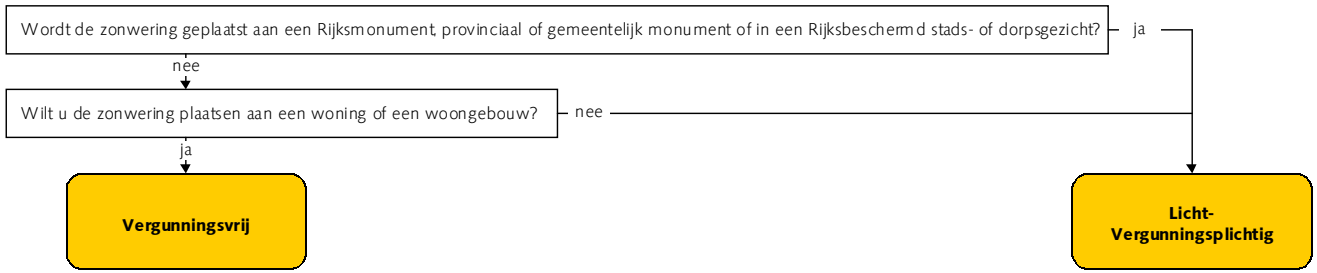
Een zonwering, (rol)luik of rolhek voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het eerder als zodanig door de Welstandscommissie is goedgekeurd voor een identiek plan voor hetzelfde bouwblok of in een vergelijkbare situatie (bijvoorbeeld in dezelfde straat). Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

WILT U EEN ROLHEK OF (ROL)LUIK PLAATSEN?



Het betreft hier geen rolhek in een erfafscheiding!

WILT U EEN ZONWERING PLAATSEN?



ZONWERINGEN, (ROL)LUIKEN EN ROLHEKKEN

Als er geen standaardplan is, voldoet een zonwering, (rol)luik of rolhek in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

- Overeenkomstig eerdere installaties aan de gevel
- Passend binnen de gevel opening
- Kleur aangepast aan die van de woning

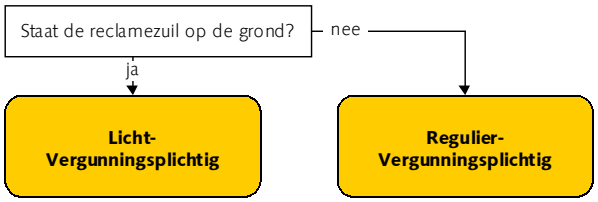
RECLAME ALGEMEEN

Wat is reclame?
Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op hun plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan is verbonden. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Voor het plaatsen van een op de grond staande reclamezuil is een lichte bouwverguning vereist. Voor de overige reclame-uitingen moet een vergunning worden aangevraagd in het kader van de gemeentelijke APV. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

De hierna genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een reclame-uiting waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria, dan kan een gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven.
Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

WILT U EEN RECLAMEZUIL PLAATSEN?



RECLAME-UITINGEN AAN DE GEVEL

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Plaatsing
- Loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel
- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren

Vormgeving
- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- Reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke
- Geen mechanisch bewegende delen
- Geen lichtkranten, lichtobjecten of lichtreclame
- Geen daglichtreflecterende reclame
- Geen aangelichte reclame

Cumulatie
- Maximaal één reclame-uiting per gevel

Overige
- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht

BIJLAGEN

I Begrippenkader

II Straatnamenregister verwijzend naar welstandsgebied

III Monumentenlijst

IV Specifieke bouwwerken erven/boerderijcomplexen

V Welstandskaarten A0 formaat

BIJLAGE I - BEGRIPPENKADER

De methodiek van de gebiedsbeschrijvingen is opgebouwd uit een aantal beeldcomponenten. Deze zijn onderverdeeld in vijf hoofdcategorieën, te weten:

ruimte:
dit betreft de functionele en ruimtelijke context van een gebied;

plaatsing:
dit betreft de situering van de gebouwen op hun locatie;

hoofdvorm:
dit betreft de massa-, of volumewerking van de gebouwen

aanzichten:
dit betreft de hoofdlijnen van de architectuur;

opmaak:
dit betreft het materiaal- en kleurgebruik, de details en de ornamentiek.

Elke hoofdcategorie is onderverdeeld in een aantal beeldcomponenten.
In de meeste situaties valt er over elk beeldcomponent wel één of meer karakteristieken te duiden. Soms is een item voor een bepaalde situatie irrelevant en is dan niet van toepassing. Het is ook goed denkbaar dat er zich meer of andere beeldcomponenten aandienen. In incidentele gevallen kunnen deze altijd onder 'opmerkingen' worden behandeld, maar als sprake is van een vaker voorkomend item kan de matrix natuurlijk ook worden aangepast of aangevuld. De items zijn weliswaar de resultante van geteste vooronderstellingen, maar ze zijn niet heilig en kunnen dus worden vervangen en uitgewisseld.

Ruimte
Hier zijn onder meer de volgende beeldcomponenten van belang.

locatie type
Hier gaat het om de aard van de situatie en de karakteristiek van het omgevingsbeeld op grotere schaal.
Voorbeelden: open landschap, woonwijk uit bepaalde periode, dorpstype (wierdedorp, dijkdorp, wegdorp en dergelijke). Voor algemene typeringen van historische nederzettingskarakteristieken ligt het voor de hand zich te baseren op de provinciale nota 'Dorpen in Groningen'.

object type
Dit betreft een karakterisering van de bebouwing in het betreffende gebied naar vorm en functie.
Voorbeelden : boerderijen, villa's, bedrijfsbebouwing, woonhuizen enzovoorts.

beeldtypering
Hier gaat het om een typering van de samenhang tussen bebouwing en ruimte.
Voorbeelden: laanbebouwing, dorpsbebouwing, tuindorp, planmatige uitbreiding, recreatiebouw en dergelijke.

tijdsperiode
Betreft globaal de periode waarin de betreffende situatie tot stand is gekomen.
Voorbeelden: rond 1900, 19de eeuw, jaren '20 en '30, enzovoorts.

Plaatsing
relatieve positie
Hierbij gaat het om de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de (denkbeeldige) rooilijn.
Voorbeelden: in de rooilijn, enigszins verspringend, (sterk) wisselend, gestaffeld, onbepaald enzovoorts.

afstand tot de weg
Hier wordt een indicatie gegeven van de afstand van de bebouwing tot de openbare weg.
Voorbeelden: direct op de weg (indicatie minder dan 2 m), enige afstand tot de weg (indicatie 2 tot 10 m), ruimte afstand tot de weg (indicatie 10 tot 20 m), grote afstand tot de weg (indicatie meer dan 20 m).

relatief verband
Dit betreft de onderlingetussen afstanden van de gebouwen en de mate waarin de ruimte tussen de gebouwen tot een open of gesloten karakter leidt.
Voorbeelden: gesloten bebouwing, tamelijk gesloten bebouwing, open bebouwing, solitaire bebouwing.

groepering op het erf
Hier gaat het om de groepering van gebouwen op het erf in hun onderling verband.
Voorbeelden: hoofdgebouw prominent, bijgebouwen zichtbaar, clustering, ruime setting enzovoorts.

richting van de bouwvorm
Dit betreft de hoofdrichting van de bebouwing ten opzichte van de weg.
Voorbeelden: langs, dwars, schuin, indifferent en dergelijke.

Hoofdvorm
contour
Bij contour is het profiel van de bouwmassa in het geding. Dit wordt aangegeven in de karakteristieke duiding van de hoogte in relatie met het profiel.
Voorbeelden: één bouwlaag met kap, twee bouwlagen plat en dergelijke.

relatieve omvang
Dit betreft de grootte van de gebouwen in hun onderlinge relatie.
Voorbeelden: onderling overeenkomstig, enig onderling verschil, onderling verschil, veel onderling verschil en dergelijke.

geleding van de bouwmassa
Hier gaat het om de indicatie hoe de bouwmassa van het gebouw is samengesteld; is er bijvoorbeeld sprake van één afleesbaar volume of bestaat het gebouw uit twee of meer afzonderlijk te benoemen bouwmassa's.
Voorbeelden: enkelvoudig, samengesteld.

plastiek
Dit betreft de kenmerkende plastische vormbehandeling van de gebouwen; is er sprake van een strakke vorm of heeft het gebouw uitbouwen of insnoeringen en dergelijke.
Voorbeelden: sober, minder sober, gemiddeld, complex, zeer complex en dergelijke.

Aanzichten
stijl
Dit betreft een aanduiding van de bouwstijl van de bebouwing in globale zin.
Voorbeelden: traditioneel, afgeleid traditioneel, jaren '20/ '30, modern en dergelijke.

compositie
Hier gaat het om de architectonische geleding van de gevels, zoals deze bijvoorbeeld zichtbaar is in de vorm van de gevelopeningen en kozijnen.
Voorbeelden: horizontaal, verticaal, wisselend, indifferent en dergelijke.

transparantie gevels
Dit betreft de mate van openheid van de op de openbare ruimte gerichte gevels.
Voorbeelden: open, enigszins open, gesloten en dergelijke.

Opmaak
kleur
Dit betreft de hoofdkleur van de gevels en daken van de bebouwing.
Voorbeelden: rood, groen met zwart en dergelijke.

kleurtoon
Dit betreft de overwegende toonzetting in het kleurgebruik van de bebouwing; het gaat daarbij om gradaties van helderheid in het materiaal- en kleurgebruik.
Voorbeelden: lichte kleurtoon, middentoon, donkere kleurtoon en dergelijke.

materiaal
Dit betreft de aard van de beeldbepalende materialen van met name gevels en daken van de bebouwing.
Voorbeelden: steenachtig, hout, rieten daken en dergelijke.

detail en ornament
Dit betreft de kenmerkende detaillering en versiering van de bebouwing, die bijdraagt aan de expressie.
Voorbeelden: geen tot bescheiden, eenvoudig, gemiddeld, enigszins rijk, rijk en dergelijke.

Samenvatting methodiek
Elk beeldcomponent is in de methode nader gespecificeerd. De "beschrijving" biedt ruimte voor een korte duiding van de belangrijkste kenmerken. Er is uiteraard altijd ruimte voor bemerkingen die niet onder een bepaalde component kunnen worden geschikt. Bovendien kan in de beredeneerde beschrijving van een meer uitgebreide behandeling sprake zijn.

gradatie
Onder "gradatie" wordt aangegeven in welke mate de beeldcomponent zich in het gebied voordoet. In een bepaald buitengebied komen bijvoorbeeld in hoofdzaak boerderijen voor, maar ook wel woonhuizen. In de beschrijving onder objecttype wordt bijvoorbeeld boerderijen aangegeven, waarna in de gradatiekolom kan worden geduid in welke mate de beschrijving van toepassing is. De boerderijen kunnen het beeld in het gebied bijvoorbeeld zodanig bepalen dat sprake is van een beeldbepalende gradatie. Wanneer ook andere bebouwing, zoals hier burgerwoningen een rol spelen, dan kan men ook voor de gradatie "overwegend" kiezen.
Als er sprake is van een zeker evenwicht in het ruimtelijk beeld, maar niettemin de boerderijen als de belangrijkste beelddragers worden gezien, ligt de gradatie "gevarieerd" voor de hand. Indien beide typen van bebouwing in min of meer gelijke mate bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld is het meer aangewezen om in de beschrijving te kiezen voor "'boerderijen en woonhuizen".

Uitgangspunt is dus niet primair de exacte verhouding in de mate waarin de verschillende elementen voorkomen, maar veeleer hoe deze zich in de waarneming van de beleidsmakers voordoen. Ook hier biedt de beredeneerde beschrijving uiteraard alle ruimte om mogelijke omissies in de matrix te benoemen.

waardering
Onder "waardering" wordt voor elk beschreven beeldcomponent de waardering aangegeven van het betreffende aspect in de gebiedseigen context. Wanneer een gebied wordt bepaald door vrijstaande bebouwing op ruime erven, dan zullen deze componenten voor dit gebied altijd positief worden gewaardeerd, omdat zij intrinsiek zijn voor het gebied.
Daarnaast speelt een waardering van verschillende beeldcomponenten, die stoelt op ervaring en kennis van de opstellers van het gemeentelijk welstandsbeleid. Het is van belang dat deze waardering niet alleen door deskundigen, maar ook door burgers en bestuurders wordt gedragen. Tenslotte is een waardering ook afhankelijk van de visie die er op een bepaald gebied bestaat. De waardering voor verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld de uitstraling die een gemeente met een bepaald gebied voorstaat. Een gemeente die zichzelf als een groene parel profileert, zal veel belang hechten aan het (openbaar) groen in de gemeente.

Kale erven en boomloze straten zullen in het gegeven voorbeeld dan negatief scoren.
In de waarderingskolom bestaat de waardering uit drie smaken: positief, neutraal, negatief.

beleid

Voor de betreffende beeldcomponenten is het beleid geduid, maar er is in veel gevallen natuurlijk ook sprake van beleid in meer algemene of specifieke zin, zoals dat in andere beleidsstukken van de gemeente is uitgesproken. Op basis van lokale politieke discussie zal het welstandsbeleid voor de verschillende gebieden moeten worden vastgesteld.
In de methodiek zijn hiervoor vier soorten beleid aangegeven:

1. handhaven
Hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk als te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkeling. (Dit beleid zal in ieder geval voor beschermde gezichten van toepassing zijn.)

2. respecteren
Bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie geldt als bepalend voor verdere ontwikkelingen.

3. incidenteel wijzigen
Hier krijgt het continue transformatieproces de ruimte, waarbij de bestaande situatie weliswaar als leidraad wordt genomen, maar gaandeweg wordt vervangen door nieuwe oplossingen en nieuwe beelden. Veranderen is hier niet een beleidsdoel op zichzelf, maar het beleid gaat uit van de veranderbaarheid van het gebied.

4. planmatig wijzigen
Dit beleid is gericht op verandering. Het gaat hier om een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan van toepassing zijn voor de verandering van een weidegebied in een woonwijk, maar geldt in het algemeen voor herstructureringsgebieden.

BIJLAGE II - STRAATNAMENREGISTER

Naam	Plaatsnaam	Gebied
A.E. GORTERWEG	Woldendorp	26,32
AALGEER	Delfzijl	9
ABEL OLSDERWEG	Termunten	25
ABEL TASMANPLEIN	Delfzijl	8
ABEL TASMANSTRAAT	Delfzijl	8
ACHTEROMWEG	Spijk	18
ACHTERWEG	Farmsum	2
AE WEG	Woldendorp	26,32
AFWATERINGSKANAAL	Farmsum	2
AKELEISTRAAT	Wagenborgen	9
AKKERPAD	Weiwerd	6
ALBERDAWEG	Spijk	18
ALDEBARANSTRAAT	Delfzijl	17
ALLERSMAWEG	Godlinze	21
AMSWEERSTERWEG	Meedhuizen	32,39
ANKERSTRAAT	Delfzijl	9
ANTONI VERBURGHWIJK	Termunterzijl	9
ARCTURUSSTRAAT	Delfzijl	17
ARSENAALSTRAAT	Delfzijl	17
BAAISTERHOOFD	Delfzijl	3
BAAMSUM	Termunten	35
BAKBOORDLAAN	Delfzijl	9
BAKKERSPAD	Uitwierde	4
BAKKERSSTRAAT	Bierum	19
BALG	Delfzijl	17
BALTICPARK	Delfzijl	17
BANSUMERWEG	Holwierde	9
BARKLAAN	Delfzijl	9
BARNJEWEG	Godlinze	31
BASTIONSTRAAT	Delfzijl	17
BATTERIJSTRAAT	Delfzijl	17
BELGISCHESTRAAT	Delfzijl	17
BELLATRIXSTRAAT	Delfzijl	17
BETELGEUZESTRAAT	Delfzijl	9, 17
BIERUMERWEG	Holwierde	29
BIESSUMERWAARD	Delfzijl	16
BIJMOLDSLAAN	Wagenborgen	28
BINNEN AE	Woldendorp	30
BINNENSINGEL	Delfzijl	1
BINNENWEG	Bierum	19
BLEEKSTEEN	Delfzijl	9
BOEIERLAAN	Delfzijl	9
BOEKWEITKAMP	Delfzijl	9
BONENAKKER	Delfzijl	9
BONGIUSWEG	Termunten	25
BORGSHOF	Farmsum	2
BORGSINGEL	Bierum	19
BORGSWEER	Borgsweer	25
BORGWEG	Farmsum	2,9,14
BORKUMERRIF	Delfzijl	9
BOSLAAN	Wagenborgen	32
BOSPLAAT	Delfzijl	9
BOTERWEG	Spijk	29
BOTTERLAAN	Delfzijl	9
BRANDER	Delfzijl	9
BREDELAAN	Farmsum	14
BREDEWEG	Bierum	19,29
BREMSTRAAT	Wagenborgen	9
BUITENSINGEL	Delfzijl	1
BURG. GARRELTSWEG	Woldendorp	9,26
BURG. BOEREMALAAN	Delfzijl	9
BURG. BUISKOOLPLN	Delfzijl	1
CAMPERLICHT	Delfzijl	17
CAPELLASTRAAT	Delfzijl	17
CAREL COENRAADPOLDER	Woldendorp	32
CASTORSTRAAT	Delfzijl	17
CERESLAAN	Meedhuizen	9
COLLATORLAAN	Delfzijl	10
COMMANDEMENTSPLEIN	Delfzijl	1
COMMANDEMENTSSTR.	Delfzijl	1
CONCORDIASTRAAT	Delfzijl	1
CORNELIS HOUTMANSTR.	Delfzijl	8
CORNELIUS G CREMERPAD	Spijk	18
DALLINGEWEERSTERWEG	Termunten	25,30
DAMSTERKADE	Delfzijl	3
DAMSTERWEG	Holwierde	22,29
DE BERKEN	Wagenborgen	28
DE BORGEN	Wagenborgen	28
DE EEMSHORN	Delfzijl	9
DE EIKEN	Wagenborgen	28
DE ELZEN	Wagenborgen	13,28
DE GEISE	Delfzijl	9
DE HOOGTE	Wagenborgen	28
DE KAMP	Spijk	18
DE KLUFT	Farmsum	9
DE LINDEN	Wagenborgen	28
DE MEEUWENSTAART	Delfzijl	9
DE MEMMERT	Delfzijl	9

DE PAAP	Delfzijl	9
DE RANSEL	Delfzijl	9
DE RIPPERT	Holwierde	9
DE SCHELP	Holwierde	9
DE VENNEN DZL	Delfzijl	1
DE VENNEN WDP	Woldendorp	13,30
DE WILGEN	Wagenborgen	28
DE ZIJLEN	Termunterzijl	25
DEENSESTRAAT	Delfzijl	17
DELF	Delfzijl	9
DELTAWEG	Farmsum	14
DIEKSTOK	Termunterzijl	13,25
DIJKRECHT	Farmsum	9
DIJKSTRAAT	Farmsum	2
DIJKWEG	Holwierde	23,29
DR. POELMANWEG	Bierum	9
DUIVENSLAG	Delfzijl	9
DUURSWOLDLAAN	Farmsum	2
DWARSSTRAAT	Farmsum	2
E.H. ROGGENKAMPWEG	Delfzijl	1
EELWERDERWEG	Delfzijl	32
EEMSKANAAL N.Z.	Delfzijl	1,3
EEMSKANAAL Z.Z.	Farmsum	2,3,14
EEMSLAAN	Termunten	25
EEMSWEG	Delfzijl	9,17
EENDENKOOI	Delfzijl	9
EGD-WEG	Spijk	31
EGGE	Delfzijl	9
EILANDWEG	Delfzijl	9

ENGELSESTRAAT	Delfzijl	17
ERWTENKAMP	Delfzijl	9
ESSENLAAN	Meedhuizen	27,32
EUROPAWEG	Delfzijl	9,17
FAMILIE BRONSWEG	Wagenborgen	10,28,
		32
FARMSUMERWEG	Delfzijl	9,17,32
FARMSUMERZIJL	Farmsum	9
FELDWERDERWEG	Holwierde	29
FINSESTRAAT	Delfzijl	9,17
FIVELLAAN	Delfzijl	9
FLUITEKRUID	Delfzijl	9
FORTRESSESTRAAT	Delfzijl	17
FRAEILEMAWEG	Losdorp	20
FRANSESTRAAT	Delfzijl	17
FREGATLAAN	Delfzijl	9
G. BOELMANWEG	Wagenborgen	9,28
GALJOOTLAAN	Delfzijl	9
GANZENERF	Delfzijl	9
GEDEMPTE HAVEN	Holwierde	22
GEEFSWEERSTERWEG	Meedhuizen	32,38
GEERSTUK	Delfzijl	9
GERSTELAND	Delfzijl	9
GEVELSTEEN	Delfzijl	9
GODLINZE OUDEDIJK	Godlinze	29,31
GROENELAAN	Woldendorp	9
GROENLAND	Delfzijl	9
GROTE BELT	Delfzijl	9

GROTE DIJKSTRAAT	Spijk	18
H. BERRELKAMPSTRAAT	Woldendorp	9
H.L. EMMENSWEG	Wagenborgen	28
HAGER	Delfzijl	9
HALLEHUIS	Delfzijl	9
HANDELSKADE OOST	Delfzijl	3
HANDELSKADE WEST	Delfzijl	3
HAVENSTRAAT	Delfzijl	1
HAVENWEG	Spijk	9,18
HEEMSKESWEG	Weiwerd	6
HEEMWEG	Woldendorp	26,32
HEERD	Delfzijl	9
HEREWEG	Bierum	19
HERUMA	Bierum	9
HET VLIET	Holwierde	9
HEVESKES	Heveskes	6
HIBISCUSSTRAAT	Wagenborgen	9
HINDRIK JAGERSTRAAT	Farmsum	2
HOEFSMEDERIJ	Delfzijl	9
HOENDERHOF	Delfzijl	9
HOGE AKKERS	Spijk	9
HOGELANDSTERWEG	Holwierde	29
HOGELANDSTERWEG	Farmsum	2,9,14
HOGELANDSTERWEG	Delfzijl	2,9,10,
		11,14,
		29
HOGELANDSTERWEG	Losdorp	29
HOGELANDSTERWEG	Spijk	29,31
HOLEWEG	Farmsum	32

Naam	Plaatsnaam	Gebied
HOLWIERDERWEG BRM	Bierum	29
HOLWIERDERWEG KWD	Krewerd	24,29
HONDSDRAF	Delfzijl	9
HONDSHALSTER	Wagenborgen	9
HOOFDMANNENLAAN	Delfzijl	10
HOOFDSTRAAT	Meedhuizen	27
HOOFDWEG GLZ	Godlinze	21
HOOFDWEG HWD	Holwierde	22
HOOFDWEG WBN	Wagenborgen	28
HOOFDWEG-NOORD	Spijk	18
HOOFDWEG-ZUID	Spijk	18
HOOGWATUM	Bierum	29
HOOIVEN	Delfzijl	9
HOOIWEG	Godlinze	31
HORSBORNPLAAT	Delfzijl	9
HOUTWEG	Farmsum	8,14
HOUWERDASTRAAT	Termunten	25
HUIBERTPLAAT	Delfzijl	9
IDEWEERSTERWEG	Meedhuizen	32,38
IERSESTRAAT	Delfzijl	17
IJSLANDSESTRAAT	Delfzijl	17
IJZERWEG	Farmsum	14
INDUSTRIEPARK	Farmsum	14
JAAGPAD	Delfzijl	7
JACHTLAAN	Delfzijl	9
J. VAN HEEMSKERKSTR	Delfzijl	8
JAN CORNELISZ RIJPSTR.	Delfzijl	8
JAN VAN GALENSTRAAT	Delfzijl	8
JOH. HERWAGIUSSTRAAT	Termunten	25
J. VAN DEN KORNPUTPLN	Delfzijl	1
J. KERKHOVENPLDR	Woldendorp	33
JONKER	Spijk	9
JUFFERTOREN	Holwierde	9
JUISTERRIF	Delfzijl	9
KARSPELPAD	Weiwerd	6
KATTEGAT	Delfzijl	9
KAZEMATSTRAAT	Delfzijl	17
KENNINCKWEG	Termunten	25
KERKLAAN	Meedhuizen	27
KERKPAD DZL	Delfzijl	1
KERKPAD HWD	Holwierde	22
KERKPAD KWD	Krewerd	24
KERKPAD SPK	Spijk	18
KERKPAD TMT	Termunten	25
KERKSTRAAT BRM	Bierum	19
KERKSTRAAT DZL	Delfzijl	1
KERKSTRAAT WBN	Wagenborgen	28
KERSPELPAD	Spijk	18
KIELSTRAAT	Delfzijl	9
KLAPSTERWEG	Woldendorp	26,30
KLAVERKAMP	Weiwerd	6
KLAVERWEIDE	Delfzijl	9
KLEIN LEGER	Woldendorp	26
KLEINE BELT	Delfzijl	9
KLEINE DIJKSTRAAT	Spijk	18
KLINKERSTEEN	Delfzijl	9
KLIPPERLAAN	Delfzijl	9
KLOKKENBORG	Wagenborgen	9
KLOOSTERLAAN FSM	Farmsum	32
KLOOSTERLAAN WBG	Wagenborgen	32
KLOOSTERWEG	Krewerd	24,29
		,34
KLUFT	Spijk	9
KOESTRAAT	Farmsum	2
KOETSHUIS	Delfzijl	9
KOKSLAAN	Wagenborgen	10,28
KOLHOLSTERWEG	Spijk	31
KOMPASSTRAAT	Delfzijl	9
KONINGIN JULIANALAAN	Delfzijl	9
KON. WILHELMINAPARK	Delfzijl	13
KONINGSPLAAT	Delfzijl	9
KOPAF	Wagenborgen	32
KOPERWEG	Farmsum	14
KOPERZAND	Delfzijl	9
KORENHORNSTERWEG	Godlinze	29,31
KOSTERIJ	Wagenborgen	9
KRAAIENBOS	Delfzijl	9
KREWERDERWEG	Holwierde	22,29
KROMMEWEG BRM	Bierum	9,29
KROMMEWEG LDP	Losdorp	20,29
KROONSTAD	Delfzijl	1
KRUISLAAN	Meedhuizen	32
KUILSBURG	Delfzijl	17
KUIPERIJ	Delfzijl	9
KUSTWEG	Delfzijl	9,12,17
KWELDERS	Wagenborgen	9
KWELDERWEG	Spijk	31

LAGE TRIJNWEG	Spijk	31
LALLEWEER	Borgsweer	32,37
LANDSTRAAT	Delfzijl	1
LAPLAND	Delfzijl	9
LIJNBAANSTRAAT	Delfzijl	1
LIMFJORD	Delfzijl	9
LINDEBOOMSTRAAT	Farmsum	2
LIPSKER	Delfzijl	9
LOGGERLAAN	Delfzijl	9
LOODWEG	Farmsum	14
LUINGAWEG	Bierum	9
LUNETSTRAAT	Delfzijl	17
M HARPERTZ TROMPSTR	Delfzijl	8
MAARHUIZERWEG	Godlinze	21,29
MAARKAMPEN	Meedhuizen	9
MAARLAAN	Meedhuizen	27
MAISVELD	Delfzijl	9
MANEIL	Bierum	9
MARCUS BUSCHSTRAAT	Delfzijl	8
MARKTSTRAAT	Delfzijl	1
MARSUMERWEG	Holwierde	29
MEEDHUIZERWEG	Meedhuizen	27,32
MEERWEG	Wagenborgen	13,28, 32
MELASSEWEG	Farmsum	15
MELKWEG DZL	Delfzijl	9
MELKWEG SPK	Spijk	18
MELLO COENDERSBUURT	Termunterzijl	25
M. VAN COEHOORNPLEIN	Delfzijl	8
M. VAN COEHOORNSINGEL	Delfzijl	8
MENTERNE	Wagenborgen	28
MERAKLAAN	Delfzijl	9
MERCURIUSSTRAAT	Delfzijl	17
METAALPARK	Farmsum	15
MEVR. EVERS-DIJKHUIZENLN	Spijk	9
MIDDELPLAAT	Delfzijl	9
MIDSCHEEPS	Delfzijl	16
MOLENBERG	Delfzijl	1
MOLENLAAN	Bierum	19
MOLENSTRAAT	Farmsum	2
MOLENWEG	Godlinze	21
MONDSTEEN	Delfzijl	9
MUNSTER	Woldendorp	9
NANSUMERWEG DZL	Delfzijl	29
NANSUMERWEG HWD	Holwierde	22,29
NANSUMERWEG	Uitwierde	4,29
NEPTUNUSSTRAAT	Delfzijl	9,17
NESWEG	Spijk	18,29
NIEUWEWEG	Delfzijl	1
NIEUWSTAD BRM	Bierum	31
NIEUWSTAD FSM	Farmsum	2
NIEUWSTAD HWD	Holwierde	32
NOORDERBINNENSINGEL	Delfzijl	1
NOORDERSINGEL	Delfzijl	1
NOORSESTRAAT	Delfzijl	9
OLDERMAN	Farmsum	9
OOSTERHORN	Farmsum	15
OOSTERLAAN FSM	Farmsum	2
OOSTERLAAN HWD	Holwierde	9,22
OOSTERWEREN	Wagenborgen	9
OOSTERWIERUM	Weiwerd	15
OOSTPOLDERWEG	Spijk	31,36
OP DE WIERDE	Farmsum	2
OPMEEDENLAAN	Meedhuizen	32
ORANJESTRAAT	Delfzijl	1
OSLOFJORD	Delfzijl	9
OSSENWEG	Biessum	5
OTERDUM		6
OUDE DIJK	Woldendorp	32
OUDE SCHANS	Delfzijl	1
OUDEDIJK	Bierum	29
PALISSADESTRAAT	Delfzijl	17
PASTORIELAAN	Holwierde	9
PASTORIEPAD	Uitwierde	4
PASTORIETUIN	Farmsum	2
PASTORIEWEG	Krewerd	24
PELLERIJ	Delfzijl	9
PEPERSTRAAT	Godlinze	21
PETRUS MUNTINGHEPAD	Termunten	25
PIET HEINSTRAAT	Delfzijl	8
PIJPPLEIN	Farmsum	2
PILSUMERWAD	Delfzijl	9
PLANKPAD	Termunterzijl	25
PLOEG	Delfzijl	9
POLARISPARK	Delfzijl	9
POLARISWEG	Delfzijl	9

Naam	Plaatsnaam	Gebied
POLEN	Spijk	36
POLLUXSTRAAT	Delfzijl	17
POORTWEG	Delfzijl	17
PORHORN	Godlinze	21
PORTUGESESTRAAT	Delfzijl	17
POSTSTRAAT	Delfzijl	1
PRINS BERNHARDLAAN	Delfzijl	9
PROOSDIJ	Farmsum	2,9
PROVINCIALEWEG (GLZ)	Godlinze	21,29
PROVINCIALEWEG (WDP)	Woldendorp	32
REDGER	Spijk	9
REDGERLAAN	Delfzijl	10
REELAAN	Weiwerd	6
REGULUSSTRAAT	Delfzijl	17
REIDERWOLDERPOLDER	Woldendorp	32
REIGERSINGEL	Delfzijl	9
RENGERSWEG FSM	Farmsum	9
RENGERSWEG GLZ	Godlinze	9
RHEASTRAAT	Delfzijl	9
RIDENBERGSTRAAT	Farmsum	8
RIETLAANTJE	Spijk	18
RIETZOOM	Delfzijl	9
RIGELSTRAAT	Delfzijl	17
RIJKSWEG	Delfzijl	8,9
RINGENUM	Delfzijl	10
RINGOVEN	Delfzijl	9
RIPPERDASTRAAT	Farmsum	9
RIPPERDAWEG	Spijk	9
ROBBEPLAAT	Delfzijl	9
ROERSTRAAT	Delfzijl	9
ROLBLOK	Delfzijl	9
RONDEBOSLAAN	Farmsum	14
RUIF	Delfzijl	9
SATURNUSSTRAAT	Delfzijl	9,17
SCHAAPBULTERWEG	Meedhuizen	27,32
SCHAAPPAD	Weiwerd	6
SCHAFFERWEG	Losdorp	20,29
SCHATHUIS	Delfzijl	9
SCHEPPERBUURT	Termunterzijl	13,25
SCHEPPERIJ	Farmsum	9
SCHEVE KLAP	Wagenborgen	32
SCHILDKAMP	Woldendorp	9
SCHIPPERSLAAN	Bierum	19
SCHOENERLAAN	Delfzijl	9
SCHOOLPAD BRM	Bierum	19
SCHOOLPAD BWR	Borgsweer	25
SCHOOLSTRAAT DZL	Delfzijl	1
SCHOOLSTRAAT SPK	Spijk	18
SCHOR	Delfzijl	17
SCHOUW	Farmsum	14
SCHUITENZAND	Delfzijl	9
SEENDWEG	Farmsum	2,14
SEXTANTSTRAAT	Delfzijl	9
SIKKEL	Delfzijl	14
SIMONSZAND	Delfzijl	9
SINGEL	Delfzijl	1
SINGELDWARSSTRAAT	Delfzijl	1
SINTELPAD	Godlinze	21
SKAGERRAK	Delfzijl	9
SLUIS	Delfzijl	16
SMIDSLAAN	Bierum	19
SNIKKEPAD	Delfzijl	7
SONT	Delfzijl	9
SPAANSESTRAAT	Delfzijl	17
SPAARBANKWEG	Spijk	18
SPEENKRUID	Delfzijl	9
SPICASTRAAT	Delfzijl	17
SPIJKSTER OUDEDIJK	Spijk	29,31
SPIJKSTERWEG	Bierum	19
SPOORSTRAAT	Delfzijl	1
STATIONSWEG	Delfzijl	1
STEENHUIS	Delfzil	9
STEENWEG	Farmsum	14
STELMAKERIJ	Delfzijl	9
STELTERWEG	Godlinze	21
STENENPAD	Holwierde	22
STOLDERIJWEG	Wagenborgen	32
STOLP	Delfzijl	9
STREKEL	Delfzijl	9
STRIJKER	Delfzijl	9
STUIKER	Delfzijl	9
STUTENSTREEK	Woldendorp	32
STUURBOORDLAAN	Delfzijl	9
STUURHUIS	Delfzijl	9
SYNDICUSLAAN	Delfzijl	10
'T LOUG	Spijk	18
T.J. JANSENWEG	Weiwerd	6

TAGRIJN	Farmsum	14
TARWEVELD	Delfzijl	9
TERPWEG	Godlinze	21
TETSE	Delfzijl	9
TICHELWERK	Delfzijl	9
TITANSTRAAT	Delfzijl	9
TJALKLAAN	Delfzijl	9
TJARIET	Spijk	14
TOLHEK	Wagenborgen	32
TONNISTIL	Wagenborgen	9
TORENLAAN	Bierum	9
TORENPAD	Uitwierde	4
TRAMBAAN FSM	Farmsum	2
TRAMBAAN WDP	Woldendorp	9
TRASRAAMSTEEN	Delfzijl	9
TREKWEG	Delfzijl	7
TROOSTLAAN	Wagenborgen	28
TUIKWERDERLAAN	Meedhuizen	32
TUIKWERDERRAK	Delfzijl	10
TUINBOUWWEG	Spijk	9
TUKA	Delfzijl	9
TWEEHUIZERWEG	Spijk	18,31
UBBENASINGEL	Spijk	9
UBBENSLAAN	Delfzijl	9,17
UILENHOEK	Delfzijl	9
UITEINDERWEG	Holwierde	9,29
UITWIERDERWEG	Delfzijl	8,17
VALGENWEG	Termunterzijl	13,15
VALKENHORST	Delfzijl	9
VELDOVEN	Delfzijl	9
VENJELAAN	Farmsum	32
VENNENDIJK	Meedhuizen	32
VENUSSTRAAT	Delfzijl	17
VERBINDINGSWEG	Wagenborgen	9
VIERHUIZERWEG	Spijk	31
VISSERIJWEG	Farmsum	3
VLAMOVEN	Delfzijl	9
VLASAKKER	Spijk	9
VLASKAMP	Delfzijl	9
VLIETHORN	Farmsum	2
VLOTTERSPAD	Delfzijl	7,10
VOORPLECHT	Delfzijl	16
VORMER	Delfzijl	9
WAARMAN	Farmsum	9
WAGENMAKERIJ	Delfzijl	9
WALKER	Delfzijl	9
WALSTRAAT	Delfzijl	17
WARTUMERWEG	Termunterzijl	25,30
WARVENWEG	Farmsum	6,36
WATERSTRAAT	Delfzijl	1
WEEGBREE	Delfzijl	9
WEEMPAD	Uitwierde	4
WEEREWEG	Meedhuizen	32
WEG NAAR DEN DAM	Delfzijl	7,9,13
WEGASTRAAT	Delfzijl	9,17
WELHAAK	Delfzijl	9
WENDAKKER	Delfzijl	9
WESTENDORPWEG	Losdorp	20,29
WESTERLAAN	Meedhuizen	32
WESTERSINGEL	Spijk	9
WETH. VEENKAMPLAAN	Delfzijl	9
WETTERSTEINSTRAAT	Delfzijl	8
WIERDEROND	Weiwerd	6
WIERDEWEG	Uitwierde	4
WIJNEKENLAAN	Delfzijl	10
WILLEM BARENTSSTRAAT	Delfzijl	8
WILLEM DE MERODELAAN	Spijk	9
WILLEMSTRAAT	Delfzijl	1
ZAAIBAK	Delfzijl	9
ZADELMAKERIJ	Delfzijl	9
ZEEBADWEG	Delfzijl	12
ZEEL	Delfzijl	9
ZEESLUIZEN	Farmsum	3,15
ZEIS	Delfzijl	9
ZETTER	Delfzijl	9
ZICHT	Delfzijl	9
ZIGZAGOVEN	Delfzijl	9
ZIJLVEST	Farmsum	9
ZILVERSCHOON	Delfzijl	9
ZINKWEG	Farmsum	14
ZOMERDIJK WBN	Wagenborgen	32
ZUIDBULTEN	Wagenborgen	9
ZUSTER DIJKEMAWEG	Termunten	25
ZWAAGWEG	Woldendorp	26
ZWALUWOEVER	Delfzijl	9
ZWANENDRIFT	Delfzijl	9
ZWARTEWEG	Spijk	18
ZWEEDSESTRAAT	Delfzijl	17
ZWET	Delfzijl	7,9,11

BIJLAGE III - MONUMENTENLIJST

Monumentenlijst	Adres	Plaats
Wierde (ged.)	Amsweersterweg	Amsweer
Wierde (ged.)	Amsweersterweg	Amsweer
Wierde (ged.)	Amsweersterweg	Amsweer
Terrein (Gommelburg)	Amsweersterweg	Amsweer
Woning	Borgsingel 9	Bierum
Gracht + boogbrug	Borgsingel	Bierum
NH kerk + toren	Kerkstraat 1	Bierum
Boerderij "De Hagelvlaag"	Krommeweg 1	Bierum
Woning "Het Hoge Huis"	Molenlaan 1,7	Bierum
3 Terpen	(Lutjeburen)	Bierum
Terp (Klein Wierum)		Bierum
Terp	Hoofdweg	Godlinze/ Bierum
Terrein met terp en Overblijfselen klooster	Jukwerderweg	Bierum
Borg	Luingaborg	Bierum
3 Terpen (nabij boerderij Uiteinde	Uiteinderweg	Bierum
Boerenhoeve	Ossenweg 2	Biessum
Boerenhoeve	Ossenweg 19	Biessum
Boerenhoeve	Ossenweg 31	Biessum
Boerderij	Ossenweg 33	Biessum
Perceel grond	Onbekend	Biessum
Terrein waarin 2 wierden	Ossenweg	Biessum
Boerderij	Borgsweer 12	Borgsweer
Herv. kerk	Borgsweer 36	Borgsweer
Molen "Adam"	Molenberg 21	Delfzijl
Waterpoort	Havenstraat 1	Delfzijl
Boerderij	Farmsumerweg 40	Delfzijl
Boerderij	Farmsumerweg 59	Delfzijl
Huisterp	Biessumerlaan (De Bult)	Delfzijl

Monumentenlijst	Adres	Plaats
Stationsgebouw	Stationsstr.	Delfzijl
Dubbel woonhuis	Mv Coehoornsl 25/Rijksweg	Delfzijl
Schoolgebouw	A. Tasmanpln 4	Delfzijl
Kerk	Buitensingel 16	Delfzijl
Pastorie	Buitensingel 18	Delfzijl
Molen "Aeolus"	Borgshof 24	Farmsum
Kerk	Op de Wierde 1	Farmsum
Toren	Idem	Farmsum
Doop-vont/vaas NH. kerk	Idem	Farmsum
Gerechtspaal	Pijpplein	Farmsum
Boerderij "Vliethoven"	Farmsumerweg41	Farmsum
Pand	Hoofdweg 29	Godlinze
Herv.Kerk + toren	Hoofdweg 36	Godlinze
Cafe	Hoofdweg 40	Godlinze
Pand	Peperstr. 3,5	Godlinze
Pand	Peperstr. 18	Godlinze
Pastorie + stookhok	Hoofdweg 16	Godlinze
Terp	Hoofdweg	Godlinze/ Bierum
Herv. kerk	D 210	Heveskes
Wierde	Kloosterlaan(Heveskes Klooster)	Heveskes
Boerderij	Damsterweg 2	Holwierde
Herv. kerk	Kerkpad 1	Holwierde
Pand	Stenenpad 8,10	Holwierde
Terp	Nieuwstad	Holwierde
Terp	Nansumerweg(Bansum)	Holwierde
Pand	Kerkpad 1	Krewerd
Herv.kerk+toren	Kerkpad 8	Krewerd
Terp(Krewerd)	Kerkpad	Krewerd

Monumentenlijst	Adres	Plaats
Herv.kerk+toren	Fraeilemaweg10	Losdorp
Boerderij "Fraeilema"	Westendorpweg 4	Losdorp
Begraafplaats baarhuisje + hek	Fraeilemaweg	Losdorp
Transformatorstation	Westendorpweg	Losdorp
Herv. kerk	Hoofdstraat 6	Meedhuizen
Terp	Dijkweg	Nansum
Boerderij "Oldebosch"	Dijkweg 15	Nansum
Terp	Onb.	Oldenklooster
Kerk+toren	't Loug	Spijk
Pand	't Loug 3	Spijk
Pand	't Loug 8	Spijk
Pand	't Loug 9	Spijk
Pand	't Loug 6	Spijk
Pand	't Loug 10	Spijk
Pand	't Loug 12	Spijk
Pand	't Loug 13	Spijk
Pand (sarriehut)	't Loug 14	Spijk
Molen "Ceres"	t Loug 15	Spijk
Pand	't Loug 17	Spijk
Woning	't Loug 18	Spijk
Terp	't Loug	Spijk
Woonhuis	Hoofdweg N 27	Spijk
Boerderij	Hoofdweg Z 1	Spijk
Woonhuis	Oostpolderweg11	Spijk
Boerderij	Tweehuizerweg14	Spijk
Herv.kerk	P.Muntinghepad 11	Termunten
Brug over Zijldiep	Onbekend	Termunterzijl
Gemaal, douanehuisje, tank, sluis	M.Coendersbuurt 1	Termunterzijl

Monumentenlijst	Adres	Plaats
Herv.kerk + toren	Bakkerspad 3,5	Uitwierde
Pastorie	Torenpad 1	Uitwierde
Terrein waarin wierde	Meenpad	Uitwierde
Herv. kerk + toren	Hoofdweg 41	Wagenborgen
Wierde	Heveskesweg	Weiwerd
Herv. kerk	AE Gorterweg11	Woldendorp
Boerderij	AEweg 56	Woldendorp
Boerderij	AEweg 63	Woldendorp

BIJLAGE IV - SPECIFIEKE BOUWWERKEN - ERVEN/BOERDERIJCOMPLEXEN

ANALYSE

Algemeen

Het landelijk gebied omvat het grootste gebied van de Noord-Groningse gemeenten. Structureel onderdeel van het landelijk gebied zijn erven of meer aansluitend op de hedendaagse situatie: boerderijcomplexen.

In de vorming van het landschapsbeeld zijn erven beeldbepalend. Het beeldvormende karakter van erven versterkt de noodzaak om boerderijcomplexen te beschouwen als specifieke, zelfstandige objecten met een specifieke opbouw.

De belangrijkste aanleiding om aandacht te besteden aan boerderijcomplexen komt voort uit de spanning tussen welstand en de functionele aspecten van een nieuw bouwwerk. Welstand mag geen (onnodige) functionele beperkingen opleggen aan een bouwwerk. En zeker bij boerderijcomplexen is dit van belang, omdat deze geen statische ruimtelijke eenheden zijn, maar als gevolg van bedrijfseconomische ontwikkelingen dienen te veranderen. De noodzakelijke functionele veranderingen op erven kan (en wil) welstand niet tegenhouden. Er is echter wel een zekere noodzaak en wens veranderingen te sturen. Welstand kan hiertoe, naast bijvoorbeeld bestemmingsplannen en het monumentenbeleid, worden ingezet.

Ligging in landschap

De ligging van een boerderijcomplex in het landschap hangt sterk samen met het landschapspatroon en het occupatiepatroon. Afhankelijk van de locatie/landschap varieert de plaatsing van zeer regelmatig (Waddenkust) tot zeer onregelmatig (wierdenlandschappen). In beide gevallen is de ligging in gelijke mate bepalend voor de herkenbaarheid van het landschap.

Inrichting erven en plaats bebouwing op erf

Van oudsher kenmerken de erven van Groningse boerderijen zich door een hoge mate van samenhang tussen de daarop aanwezige bebouwing. Door de onregelmatigheid van het landschap, en de erven die deze onregelmatigheid volgen, is over de plaatsing van het hoofdcomplex geen eenduidige uitspraak te doen. In de plaatsing speelt functionaliteit een zeer voorname rol; vaak zijn de bedrijfsgebouwen op het landschap gericht of staan deze met hun toegangsdeur dicht bij de weg.

De Groningse boerderij is een samengesteld volume, het woonhuis en het bedrijfsdeel zijn veelal met elkaar verbonden of gaan zelfs volledig in elkaar over, zoals bij de Oldambtster boerderij het geval is. Het gebouw is in een veel gevallen een kop-hals-romp-boerderij of een Oldambtster-boerderij. De karakteristieken van deze boerderijen zijn omschreven in beide navolgende hoofdstukken. Een belangrijke, veel voorkomende karakteristiek is de verzelfstandigde positie van het woonhuis, waardoor een duidelijke scheiding van woondeel en bedrijfsdeel zichtbaar is.

De traditionele bebouwing staat vrij op het erf, op enige afstand van de straat. In hoofdlijn bestaat de opbouw van de boerderij uit een woonhuis en een bedrijfsdeel. Het bedrijfsdeel staat achter het woondeel. Daarnaast staat bebouwing veelal binnen de met bomen gemarkeerde erfgrens en 'dicteert' de lengterichting van de (oudere) bedrijfsgebouwen de hoofdrichting op het erf. Al deze aspecten zijn echter aan het veranderen. Noodzakelijke aanpassingen in de bedrijfsvoering noodzaakt boeren ertoe nieuwe bedrijfsgebouwen te bouwen, waaronder stallen, schuren en voeder- en mestsilo's. Het inpassen van nieuwe bebouwing leidt dikwijls tot afwijkende situaties ten opzichte van de oude.

In de plaatsing van nieuwe bedrijfsgebouwen staat functionaliteit voorop. Dit leidt dikwijls tot afwijkingen van de hoofdrichting van de oude boerderij en het erf, of tot overschrijding van begrenzingen op het erf zelf. In de eerste situatie gaat het om nieuwe bedrijfsgebouwen die haaks op de oudere bebouwing komen te staan. De grotere lengte van nieuwe bedrijfsgebouwen kan (daarnaast) leiden tot het overschrijden van begrenzingen, zoals het overschrijden van de zichtbare scheidinglijn tussen woondeel en bedrijfsdeel of het overschrijden van de achtergevelrooilijn. Een bijkomstigheid van de langere bedrijfsgebouwen is het doorbreken van de beplantingsgrens rond het erf; de bedrijfsgebouwen zijn eenvoudigweg te groot voor het erf. Maar in toenemende mate vinden veranderingen niet alleen op het erf, maar helemaal buiten het (oude) erf plaats. Er verrijzen stallen of schuren, maar bijvoorbeeld ook mestsilo's in het land. Het oude erf kan de noodzakelijke veranderingen

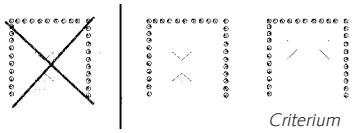
eigenlijk niet meer 'opvangen'. De voortgaande veranderingen op het erf, maar ook daarbuiten, voldoen niet altijd aan het beeld van eenheid dat zo kenmerkend is (geweest) voor Groningse boerenerven, en zodoende het landschap als geheel.

WAARDERING EN BELEID

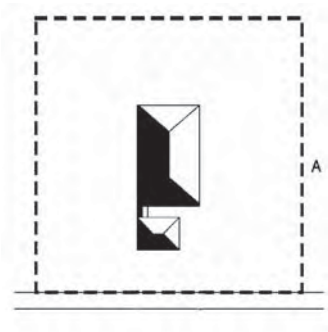
Waardebepaling

Erven en boerderijcomplexen zijn typisch voor het landelijk gebied van Groningen. De veranderingen op erven dienen planmatig in goede banen te worden geleid. Niet alleen welstand, ook andere instrumenten kunnen bijdragen aan de inrichting van erven. Bij de inrichting gaat het om een aantal essentiële karakteristieken:

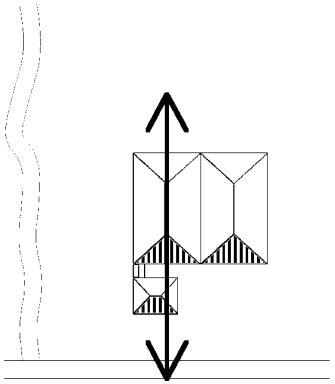
- rooilijnen aan voor- en achterkant;
- benadrukken van onderbouw en bovenbouw gebouw;
- op een bestaand erf de kapvorm en -helling;
- het door omzomende erfbeplanting 'heen steken' van bebouwing;
- kleurgebruik.



Criterium 1



Criterium 2



Criterium 3

Beleidsintenties

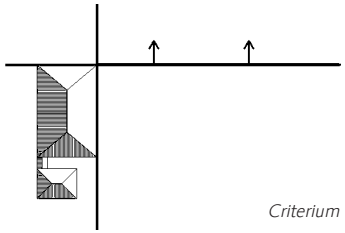
Het welstandsbeleid is gericht op planmatig wijzigen. Het handhaven dan wel opnieuw tot stand brengen van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop.

Nieuwe bebouwing dient bij inpassing bij voorkeur de volgende structuurkenmerken van het erf/complex te respecteren:

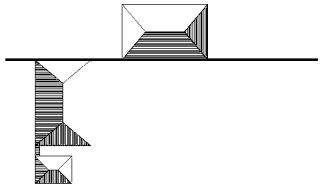
1. Wanneer bedrijfsgebouwen of andere bouwwerken niet passen binnen de grenzen van het historische erf, verdient het de voorkeur een nieuw erf te maken i.p.v. het huidige historische erf te (blijven) vergroten.

2. Binnen de opbouw van het historische erf mag de aanwezige lijn (bestemmingsplangrens (A) niet worden doorsneden.

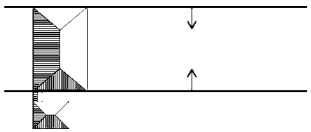
3. De plaatsing en richting van nieuwe bouwwerken dienen bij voorkeur de richting op het historische erf en de verkavelingsrichting te respecteren. Plaatsing van bebouwing evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting en het bestaande hoofdgebouw blijft mogelijk..



Criterium 4



Criterium 5



Criterium 6

4. Nieuwe bedrijfsgebouwen op een historische erf worden bij voorkeur achter op het erf geplaatst, achter de achtergevelrooilijn.

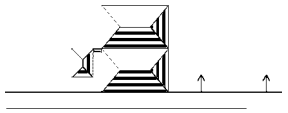
5. Bij een plaatsing van nieuwe bedrijfsgebouwen achter de achtergevelrooilijn, worden deze bij voorkeur met hun lengterichting evenwijdig aan de achtergevelrooilijn geplaatst.

6. Naast de boerderij geplaatste bouwwerken mogen de scheidingslijn tussen woondeel en bedrijfsdeel en de achtergevelrooilijn niet doorsnijden, en dienen met hun kaprichting evenwijdig aan de hoofdrichting van het historische erf te worden geplaatst.

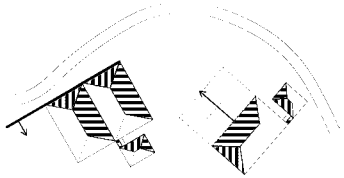
7. Bij een plaatsing van nieuwe bouwwerken op een historisch erf dat evenwijdig aan de weg loopt dient de bebouwing de fictieve doorgetrokken lijn langs de gevel aan de straat niet te worden doorsneden.

8. In situaties waarbij sprake is van een kronkelend wegenpatroon en zodoende onregelmatige plaatsing van historische erven in het landschap, dienen nieuwe bedrijfsgebouwen bij voorkeur naast de bestaande gebouwen te worden geplaatst (A). Bij een oriëntatie van de achterzijde naar de weg, dient de achtergevelrooilijn niet doorsneden te worden (B).

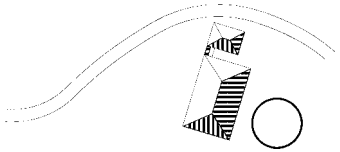
9. Een zorgvuldige situering van bijzondere bouwwerken als silo's is noodzakelijk.



Criterium 7



Criterium 8



Criterium 9

OLDAMBTSTER BOERDERIJ (in Noord Groningen)

ANALYSE

Algemeen

In Noord Groningen komen veel Oldambtster boerderijen voor.

Dit boerderijtype is specifiek voor het oostelijk, maar met name het zuidoostelijk deel van de provincie Groningen: het Oldambt. In de Veenkoloniën is de Oldambtster-boerderij dé boerderij, maar ook komt het type op bescheiden schaal voor in andere delen van de provincie. Het type stamt uit het begin van de 18de eeuw toen het werd 'geïmporteerd' uit het Duitse Oost-Friesland. Tot in de 20e eeuw is dit type gebouwd.

Gebouw

De Oldambtster boerderij heeft een gestrekte, rechthoekige hoofdvorm waarin woonhuis en bedrijfsdeel onder een doorgaande nok in één volume zijn gekoppeld. Vaak is de frontgevel naar de weg gericht. De nokrichting loopt evenwijdig aan de lengterichting van het bouwwerk. Aan de voorzijde wordt het dak vaak beëindigd met een dakschild, een zogenaamd wolfseind. Het woondeel bestaat uit twee lagen met een kap, waarbij de tweede laag al onder de kap ligt. In de overgang van woonhuis naar schuurdeel verbreedt het volume zich door één of meerdere verspringingen van de zijgevels naar buiten toe. De goothoogte bedraagt aan de achterzijde 1,5 à 2 meter. De entree van de woning kan zich zowel aan de voorzijde als aan de zijkant bevinden. Iets wat alleen in Noord Groningen voorkomt, want een entree aan de voorzijde is traditioneel het meest gangbaar. Het bedrijfsdeel is meestal bereikbaar via een deur in de achtergevel, al komen ook situaties voor waarbij de entree zich in de zijgevel bevindt. De entree van het bedrijfsdeel is dikwijls een zogenaamde deeldeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume, waardoor heel duidelijk een hoge gootlijn ontstaat aan het uiteinde van het bedrijfsgebouw. Aan de zijgevel van het schuurgedeelte (naar de achterkant) kan een bijschuur zijn geschakeld. De bijschuur is een verkleinde versie van de boerderijschuur.

Aanzichten en opmaak gebouw

Het woonhuis heeft meestal symmetrische raampartijen, al dan niet met een deur centraal in de gevel. De gevel is verticaal geleed. De materiaalkeuze voor het woonhuis bestaat uit rood of bruin metselwerk voor de gevels, rode of zwarte dakpannen voor het dak en hout voor de kozijnen. Ook een dakbedekking met riet komt voor. De buitenwanden van het bedrijfsdeel bestaan uit metselwerk met kleine(re) vensters voor de daglichttoetreding. In de huidige situatie bestaat de dakbedekking van het bedrijfsgedeelte voornamelijk uit (grijze) golfplaten (vaak asbestplaten). In het verleden waren rieten daken zeer gangbaar. De voorzijde van het woonhuis, zoals deuren, deurposten en raamkozijnen, bezitten meestal een eenvoudige detaillering. De daklijst bezit regelmatig een meer bijzondere detaillering. Het bedrijfsgedeelte is qua detaillering vaak nauwelijks verbijzonderd.

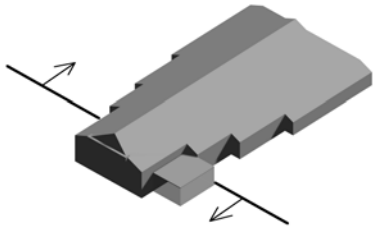
WAARDERING EN BELEID

Waardebepaling

Oldambtster boerderijen zijn typisch voor Groningen. Het type is heel nauw verbonden met de agrarische geschiedenis van deze streek en is daarom van grote cultuurhistorische waarde.

De bouwvorm komt veel in Groningen voor en wordt hierom gezien als een uiting van streekeigen bouwen. Juist de relatief grote schaal van het type en de statige, sobere doch strenge voorgevel kan worden gezien als een gebiedseigen kwaliteit. Ook past de grote hoogte en de gestrekte vorm goed in een gebied als Groningen, met name in gebieden met een open karakter en een lineaire verkaveling.

Verschillende boerderijen verliezen in de loop van de tijd hun oorspronkelijke functie, en een omvorming tot woonhuis behoort dan tot de mogelijkheden. Dit komt nog niet op grote schaal voor, maar een toename in het aantal bouwaanvragen voor het aanpassen kan wel worden verwacht. Dit kan tot gevolg hebben dat soms ingrijpend moet worden verbouwd omdat het volume vaak te groot zijn voor één enkele woning. Zodoende kunnen waardevolle elementen van de boerderij verloren gaan, of wordt het karakter zelfs sterk aangetast. Indien er sprake is van beëindiging van de agrarische functie wordt gestreefd naar behoud van de bouwvorm en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil



Volumeopbouw van de Oldambtster-boerderij met duidelijk één volume en verspringingen van de zijgevels naar buiten toe.

Zijaanzicht van een boerderij.

tussen het woonhuisgedeelte en het bedrijfsdeel en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal/deelvensters. Ook het behoud van de solitaire positie is belangrijk.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

De Oldambtster boerderij bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zoveel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van de Oldambtster boerderij in de landschappelijke context. De opvallende ruimtelijke vorm en de stijlkenmerken moeten voor de toekomst behouden blijven.

Massa en opbouw van het gebouw

- de hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak;
- de overgang tussen bedrijfsdeel en woonhuis wordt geaccentueerd door een versmalling van het volume, het zogenaamde 'krimpen';
- de dakhelling van woonhuis en bedrijfsdeel is kleiner dan 45 graden;
- bedrijfsgebouwen dienen zich achter het woondeel te bevinden;
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en niet overheersend;
- een concentratie van ingrepen in het volume op één punt heeft de voorkeur, waarbij ingrepen aan de voorzijde zo veel mogelijk vermeden dienen te worden.

Detaillering, materiaal en kleurgebruik

- detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de aanwezige karakteristiek van de boerderij;
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn;
- het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten, hout voor de kozijnen en dakpannen of riet voor het dak;
- het hoofdmateriaal van het bedrijfsdeel bestaat uit baksteen in aardetinten en golfplaten voor het dak;
- er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen en okergeel (voor het houtwerk);
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, goten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk;
- dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te

grofschalig zijn.

ANALYSE

Algemeen

Het overheersende boerderijtype in Noord Groningen is de kop-hals-romp boerderij.

Dit boerderijtype komt veel voor in West- en Noord Groningen, zoals het Hogeland en het Westerkwartier. Buiten Groningen komt dit type voor in Friesland, het gebied waar dit type boerderij van oorsprong ook vandaan komt.

Naast het basistype komen verschillende van de kop-hals-romp boerderij afgeleide varianten voor, zoals de Hogelandse boerderij en de kop-romp boerderij waarbij de 'hals' ontbreekt. De kop-hals-romp boerderij in Groningen stamt uit de 17e eeuw. De kop-hals-romp boerderij wordt zowel gebruikt voor veeteelt als voor akkerbouw.

Gebouw

De kop-hals-romp-boerderij wordt gekenmerkt door een gestrekte, rechthoekige hoofdvorm van de bedrijfsgebouwen met aan één van de koppen een woonhuis. De boerderij bestaat uit een woonhuis (de 'kop'), een 'hals' met keuken en melkkamer en een schuur: de 'romp'. Het woondeel van de boerderij is dus duidelijk gescheiden van het bedrijfsdeel. Op het Hogeland en in Humsterland liggen boerderijen dikwijls op een wierde. Bij de plaatsing op de wierde is niet de positie van de boerderij ten opzichte van de weg leidend, maar ten opzichte van het land.; door de wierden en de onregelmatigheid van het landschap is over de plaatsing geen eenduidige uitspraak te doen. Achter het woonhuis kunnen één, twee of zelfs drie bedrijfsgebouwen naast elkaar staan.

Het woonhuis heeft een rechthoekig grondvlak en is, in haar meest oorspronkelijke vorm, met langszijde in het verlengde van het bedrijfsgebouw geplaatst. Beide gedeelten van de boerderij hebben een kap. De nokrichting op de bedrijfsgebouwen loopt evenwijdig aan de langszijde. Op het woonhuis zit een kap parallel aan de nokrichting van de bedrijfsgebouwen. Het zadeldak overheerst als kapvorm bij het woonhuis. Het woondeel bestaat uit één laag met een kap. Het bedrijfsdeel heeft een laagaflopende kap; de goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 1,5 à 2 meter.

De entree naar de woning bevindt zich meestal aan de zijkant, vaak in de hals van de boerderij. Bij nieuwere woonhuizen is dit vaak weer heel anders en kan de entree ook in de voorgevel zitten. Het bedrijfsdeel wordt meestal bereikt via een deur in de achtergevel of zijgevel. In het bedrijfsdeel is de deeldeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume.

Aanzichten en opmaak gebouw

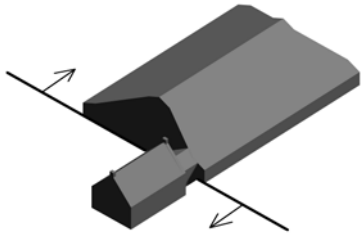
Het woonhuis heeft meestal een symmetrische gevelindeling. De gevel is verticaal geleed. Als materialen worden voor het woonhuis rode of bruine baksteen gebruikt voor de gevels, rode of zwarte dakpannen voor het dak en hout voor de kozijnen. De buitenwanden van het bedrijfsdeel bestaan uit metselwerk met kleine stalraampjes. In de huidige situatie bestaat de dakbedekking van het bedrijfsgedeelte voornamelijk uit (grijze) golfplaten (vaak asbestplaten). De detaillering van deuren, kozijnen, vensterbanken en daklijsten is meestal eenvoudig, maar zorgvuldig. Wanneer sprake is van een verbijzondering van de detaillering gaat het meestal om de daklijsten en de entree. Het bedrijfsgedeelte is qua detaillering vaak nauwelijks verbijzonderd. Met uitzondering van vaak de achtergevel. Deze kan dikwijls een fijner gedetailleerd en zorgvuldig vormgegeven beeld te zien geven.

WAARDERING EN BELEID

Waardebepaling

Kop-hals-romp boerderijen zijn typisch voor het noordelijke deel van Groningen. Het type is heel nauw verbonden met de agrarische geschiedenis van deze streek en is daarom van grote cultuurhistorische waarde. De bouwvorm wordt hierom gezien als een uiting van streekeigen bouwen.

Omvorming tot woonhuis komt veel voor. Dit kan tot gevolg hebben dat soms ingrijpend wordt verbouwd. Zodoende kunnen waardevolle elementen van de boerderij verloren gaan, of wordt het karakter zelfs sterk aangetast. Indien er sprake is van beëindiging van de agrarische functie wordt



Volumeopbouw van de kop-hals-rompboerderij met de duidelijke scheiding tussen wonen en werken.

Zijaanzicht van eenboerderij.

Een bijgeplaatste schuur met niet alleen afwijkend materiaalgebruik, maar ook een plaatsing die de rooilijnen binnen het historische erf niet respecteert.

gestreefd naar behoud van de bouwvorm en de hoofd-karakteristieken van het gebouw. Onder de hoofd-karakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en het bedrijfsdeel en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en de stal/deelvensters.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren. De kop-hals-romp-boerderij bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zoveel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van dit type boerderij. De opvallende ruimtelijke vorm, stijlkenmerken en de positie van het gebouw in het landschap moeten voor de toekomst behouden blijven.

Massa en opbouw

- de overgang tussen woonhuis en bedrijfsdeel wordt geaccentueerd door een 'tussengebouw', de 'hals';
- de dakhelling van het bedrijfsdeel is circa 45 graden, het woonhuis heeft een steilere dakhelling;
- de tegenstelling tussen de open gevel van het woonhuis en het gesloten massieve dak moet worden behouden;
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en niet overheersend;
- een concentratie van ingrepen in het volume op één punt heeft de voorkeur, waarbij ingrepen aan de voorzijde zo veel mogelijk vermeden dienen te worden.

Detaillering, materiaal en kleurgebruik

- detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de aanwezige karakteristiek van de boerderij;
- gevels van woonhuizen dienen verticaal geleed te zijn;
- het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak;
- het hoofdmateriaal van het bedrijfsdeel bestaat uit baksteen in aardetinten en riet, dakpannen of golfplaten voor het dak;
- er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk);
- nieuwe ramen in het (voormalige) bedrijfsdeel liggen bij voorkeur verzonken in het dakvlak;
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, goten, boei-boorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk;
- dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te

Bovenaanzicht van een historisch erf met specifieke opbouw.

HET GRONINGER DWARSHUIS

grofschalig zijn.

ANALYSE

Algemeen

Een zeer kenmerkend bouwwerk voor Noord Groningen is het Groninger dwarshuis.

De naam is een directe verwijzing naar de manier van plaatsing van het woonhuis ten opzichte van de weg. Hoewel het dwarshuis in de hele provincie Groningen voorkomt, is ze het minst vertegenwoordigd in de veen-koloniale gebieden.

De eerste voorbeelden van een dwars geplaatst huis komen in de late Middeleeuwen voor. De benaming heeft te maken met de boerderijentypologie waarbij een dergelijk woonhuis dwars op de schuur is geplaatst, in tegenstelling tot het woonhuis van de kop-hals-romp-boerderij. (Bij deze laatste is het woonhuis met de lengterichting in het verlengde van het bedrijfsdeel geplaatst)

De echte opkomst als apart type vindt vooral plaats in de 19de eeuw. Het gaat dan niet alleen om voorhuizen van boerderijen, maar veelal om buitenverblijven, pastorieën, rentenierswoningen en, in kleiner formaat, huizen van de gegoede burgerij. Dwarshuizen in de vorm van een twee-onder-één-kapper komen eveneens voor. Na 1920 wordt het dwarshuis nauwelijks meer gebouwd.

Gebouw

De hoofdvorm van het dwarshuis bestaat uit één laag met kap. Er zijn exemplaren van dwarshuizen die uitgesproken klein zijn, maar het meest bekend is dit type als pastorie en als representatief woonhuis uit de 19de eeuw. Per locatie is er veel overeenstemming in de gemiddelde grootte van de panden; binnen één gebied zal praktisch nooit sprake zijn van een menging van dwarshuizen met verschillende groottes. Het volume van het gebouw is opgebouwd uit een voorhuis, met aan de achterzijde vaak een uitbouw: het achterhuis.

De plattegrond van het voorhuis is rechthoekig of vierkant (al overheerst de eerste vorm). Het eventuele achterhuis heeft eveneens een rechthoekige plattegrond, en is dwars op of evenwijdig aan het voorhuis geplaatst. De zijmuur van het woonhuis loopt daarbij direct over in de zijmuur van het achterhuis. In het achterhuis bevinden zich vaak de keuken en wasruimte (vaak echter geen schuurfunctie) De meest kenmerkende eigenschap van het gebouw is natuurlijk de evenwijdige plaatsing van het volume aan de weg, daarbij ondersteund door de langskap met wolfseinden of eindschilden. Het pand staat derhalve vaak loodrecht op de hoofdrichting van de (bouw)kavel.

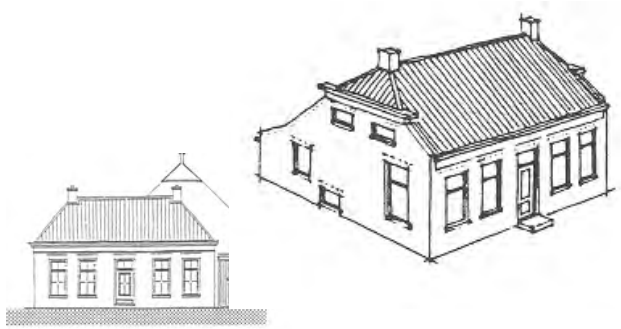
Aanzichten en opmaak gebouw

Het dwarshuis is strak symmetrisch van opzet. De plaatsing wordt verder benadrukt door de plaatsing van entree. De naar de weg gerichte gevel is verbijzonderd door de centraal geplaatste ingang met forse afmetingen die in verschillende gevallen wordt aangevuld met een grote kapel. Verder wordt de symmetrische gevelindeling ondersteund door ramen aan weerszijden van de deur. Het dwarshuis heeft daardoor een sterke mate van transparantie.

Dwarshuizen hebben een hoge mate van detaillering; in tegenstelling tot bijvoorbeeld krimpenhuizen zijn dwarshuizen vaak geornamenteerd. Bij eenvoudige dwarshuizen kan dit echter niet het geval zijn, of slechts beperkt (deuromlijsting en goten). De grotere dwarshuizen hebben meestal een rijke decoratie, die overwegend classicistisch van aard is en later de mode van de tijd volgt. In latere perioden verwatert dit classicisme tot een mengeling van rococo, barok en classicistische elementen, het eclecticisme.

Een nadrukkelijk onderdeel van de eerder genoemde rechthoekige frontgevels zijn veelal de lijstgoten. Het snijpunt van hoekkepers en nok heeft steeds een markante bekroning, meestal door middel van een schoorsteen of bij het ontbreken daarvan door een tempeltje. Op hetzelfde punt aan de achterzijde is bij boerderijen soms een uilenbord toegepast, al komt dit in Oost Groningen zelden voor.

Alle woningen van dit type zijn van oorsprong opgetrokken in een rode steen en gedekt met blauw/grijze gebakken pannen. Op schuurgedeelten is soms een rode pan of riet toegepast. riet worden toegepast. Uit mode-overwegingen worden woningen ook wel in lichte kleuren gepleisterd. Tegenwoordig gebeurt dit ook wel om bouwtechnische redenen. Vaak betreft dit dan alleen het voorgedeelte of zelfs slechts alleen de voorgevel. Het schilderwerk is traditioneel



Dwarshuis met schuur erachter / Aanzicht dwarshuis (bron: Libau)

Plaatsing evenwijdig aan de weg.

Een verticale geleding van de gevel en een gesloten dakvlak zijn kenmerkend.

wit/groen.

WAARDERING EN BELEID

Waardebepaling

Dwarshuizen komen in heel Nederland voor, en zodoende ook in Groningen, typisch voor Groningse dwarshuizen zijn wolfseinden. Het type is nauw verbonden met de geschiedenis van de provincie en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde.

Omdat dit type woning bijna alleen voorkomt in Groningen is het een uiting van streekeigen bouwen. Het volume, de opmaak en bij grotere woningen de detaillering zijn herkenbaar. Verbouwingen kunnen sterk ingrijpen in het volume en de uitstraling van de woningen. Zodoende kunnen waardevolle elementen verloren gaan, of kan het karakter sterk worden aangetast.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

Het Groninger dwarshuis bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het zoveel mogelijk in stand houden van de architectonische en culturele kwaliteiten van het Groninger dwarshuis in de dorpscontext. De ruimtelijke vorm, stijlkenmerken en de positie van het gebouw in het dorp moeten voor de toekomst behouden blijven.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak, waarvan de langszijde evenwijdig aan de straat loopt;
- de dakhelling van het woonhuis is niet steiler dan 45 graden, de helling van het wolfseind een paar graden steiler;
- bijgebouwen dienen zich achter het woonhuis te bevinden of aan de zijkant enigszins teruggelegen achter de voorgevelrooilijn;
- de tegenstelling tussen open, verticaal gelede gevel en het gesloten massieve dak moet worden behouden;
- aan-, op-, uitbouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- bijgebouwen van enige omvang hebben een kap.

Detaillering, materiaal en kleurgebruik

- detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de aanwezige karakteristiek van het pand;
- het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten voor het metselwerk, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak;
- er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk);
- dakgoten, boeidelen en daklijsten mogen niet te

grofschalig zijn.

ANALYSE

Algemeen

Een veel voorkomend bouwwerk in Noord Groningen is het krimpenhuis.

Een type woning met een vaak kleinschalig karakter en een zeer sober karakter. De naam is een directe verwijzing naar de volumeopbouw van het woonhuis, waarbij het brede achterhuis overgaat in een smaller voorgedeelte. Het krimpen komt in het algemeen aan beide zijden voor.

Bij het type zijn woon- en bedrijfsdeel onder één dak samengebracht, voorheen vaak een klein boerenbedrijf in combinatie met wonen. Later werd het een gebruikelijk type arbeiderswoning. In zekere zin kan het krimpenhuis als het kleinere broertje van de Oldambtster-boerderij worden gezien.

Het type is tot in de jaren '30 van de vorige eeuw gebouwd.

Gebouw

De hoofdvorm bestaat uit één laag met kap. Veelal zijn de exemplaren vrij klein, maar er komen ook grotere uitvoeringen voor. Per locatie is er veel overeenstemming in de gemiddelde grootte van de panden; binnen één gebied zal praktisch nooit sprake zijn van een menging van huizen met verschillende groottes. Het volume bestaat uit één deel, een enkelvoudige bouwvorm, met aan de achterzijde een verbreding. De rechthoekige hoofdvorm staat overwegend loodrecht op de weg. De plattegrond van het voorste deel aan de straat is rechthoekig tot vierkant. Het achterste deel is rechthoekig. De goothoogte van het lagere achterdeel is veelal niet hoger de hoogte van een deur, zo'n 2 meter. De dakhelling is ongeveer 45 graden en krimpenhuizen hebben een doorlopende nok. Als kapvorm is een zadelkap gebruikelijk.

Aanzichten en opmaak gebouw

De vrij strakke symmetrische opzet is heel kenmerkend voor het gebouw. De afwijkingen betreffen dikwijls verschillen in het aantal verspringen en het krimpen aan slechts één kant. De mate van transparantie is redelijk groot met vaak twee, maar dikwijls ook drie ramen. Een sobere, eenvoudige detaillering is (zeer) kenmerkend voor dergelijke woonhuizen. Bij de rechthoekige frontgevels komen veelal lijstgoten voor. Dit vormt een belangrijk aspect van de detaillering. Tussen de achterzijde en voorzijde kan nog een flink verschil zitten. Aan de voorzijde kan de detaillering voornamer en afwisselender zijn, terwijl aan de achterzijde de soberheid zeer groot kan zijn van gevelonderdelen, en dan met name goten. Verfraaiingen aan de voorzijde betreffen voornamelijk de timpanen boven ramen en deur en de goten. De materialisatie van de gevel zelf is vaak niet (verder) bijzonderd met andere materialen of tussenlagen. Het aantal ornamenten is vaak zeer bescheiden, maar vaker nog geheel afwezig. Alle woningen van dit type zijn van oorsprong opgetrokken in een rode steen en gedekt met rode of blauw/grijze gebakken pannen. Het schilderwerk is traditioneel wit/groen.

Zijaanzicht (bron: Libau)

Vooraanzicht gevel, die verticaal geleed dient te zijn.

Een plaatsing haaks op de straat en het duidelijk 'krimpen' van de gevel naar de straat.

WAARDERING EN BELEID

Waardebepaling

Krimpenhuizen komen op een redelijke schaal voor in Groningen. Het type is nauw verbonden met de geschiedenis van de provincie en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde.

Verbouwingen kunnen sterk ingrijpen in het volume en de uitstraling van de woningen. Zodoende kunnen waardevolle elementen verloren gaan, of kan het karakter sterk worden aangetast.

Beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren.

Het Krimpenhuis bezit waardevolle karakteristieken. Het welstandsbeleid is gericht op het zorgvuldig omgaan met deze waarden.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig grondvlak met enkele verspringingen in de breedtemaat, waarvan de langszijde haaks op de straat;
- de dakhelling van het woonhuis is niet steiler dan 45 graden, de helling van het wolfseind een paar graden steiler;
- de tegenstelling tussen open, verticaal gelede gevel en het gesloten massieve dak moet worden behouden;
- de nokrichting dient haaks op de straat te zijn
- aan-, op-, uitbouwen die worden toegevoegd dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

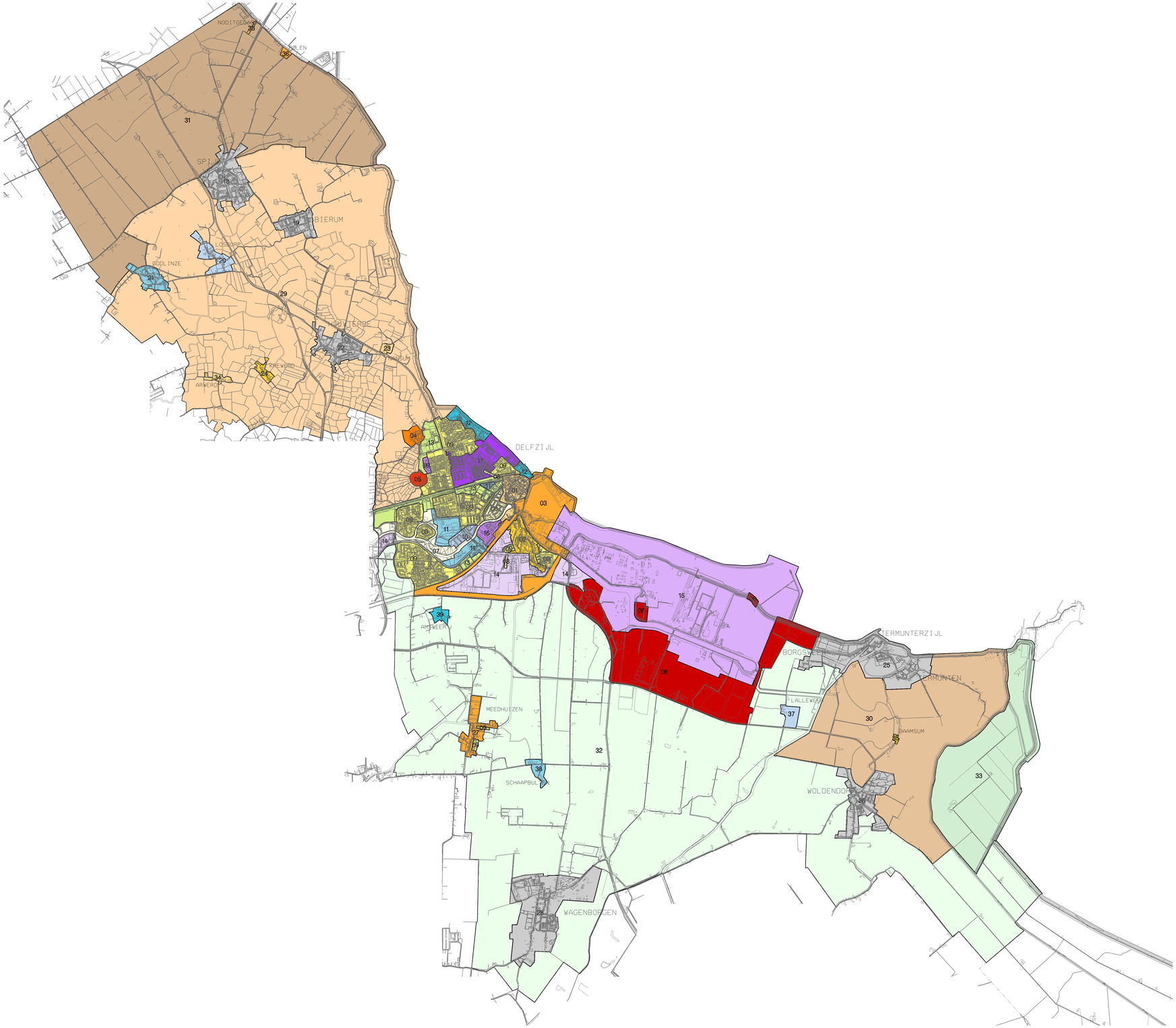
Detaillering, materiaal en kleurgebruik

- detaillering en het materiaal- en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de aanwezige karakteristiek van het pand;
- het hoofdmateriaal van het woonhuis bestaat uit baksteen in aardetinten voor het metselwerk, hout voor de kozijnen en dakpannen voor het dak;
- er dienen gebiedseigen kleuren te worden toegepast, voornamelijk wit en donkergroen (voor het houtwerk);
- dakgoten, boeidelen en daklijsten dienen eenvoudig gedetailleerd te zijn.

BIJLAGE V - WELSTANDSKAART

Overzichtskaart A0 (nr. 055.00.01.15.00 B01)

Kaart kernen A0 (nr. 055.00.01.15.00 B02)



VERKLARING

WELSTANDSGEBIEDEN

01	CENTRUM DELFZIJL
02	FARMSUM OUDE KERN
03	HAVEN- EN MARITIEM GEBIED
04	UITWIERDE (BESCHERMD DORPSGEZICHT)
05	BIESSUM
06	WEIWERD, HEVESKES, BIJZONDERE BEBOUWING OOSTERHORN
07	DAMSTERDIEP
08	VOOROORLOGSE WOONGEBIEDEN
09	PLANMATIG GEREALISEERDE WOONGEBIEDEN
10	BIJZONDERE WOONGEBIEDEN
11	BIJZONDERE BEBOUWING
12	HOOGBOUW KUSTZONE
13	GROENGEBIEDEN EN SPORTPARKEN
14	BEDRIJVENTERREINEN
15	INDUSTRIEGEBIEDEN, OOSTERHORN
16	BEELDKWALITEITSPLANNEN
17	ONTWIKKELINGSGEBIEDEN
18	SPIJK (BESCHERMD DORPSGEBIED)
19	BIERUM
20	LOSDORP
21	GODLINZE
22	HOLWIERDE
23	NANSUM
24	KREWERD
25	TERMUNTEN, TERMUNTERZIJL, BORGSWEER
26	WOLDENDORP
27	MEEDHUIZEN
28	WAGENBORGEN
29	WIERDENLANDSCHAP APPINGEDAM-DELFZIJL
30	WIERDENLANDSCHAP TERMUNTEN E.O.
31	FIVELDAL
32	POLDER WEIWERD
33	JOHANNES KERKHOVENPOLDER
34	ARWERD
35	BAAMSUM
36	NOOITGEDACHT/ POLEN
37	LALLEWEER
38	SCHAAPBULTEN
39	AMSWEER

SCHAAL : 30000

GEMEENTE DELFZIJL

WELSTANDSNOTA
WELSTANDSGEBIEDEN

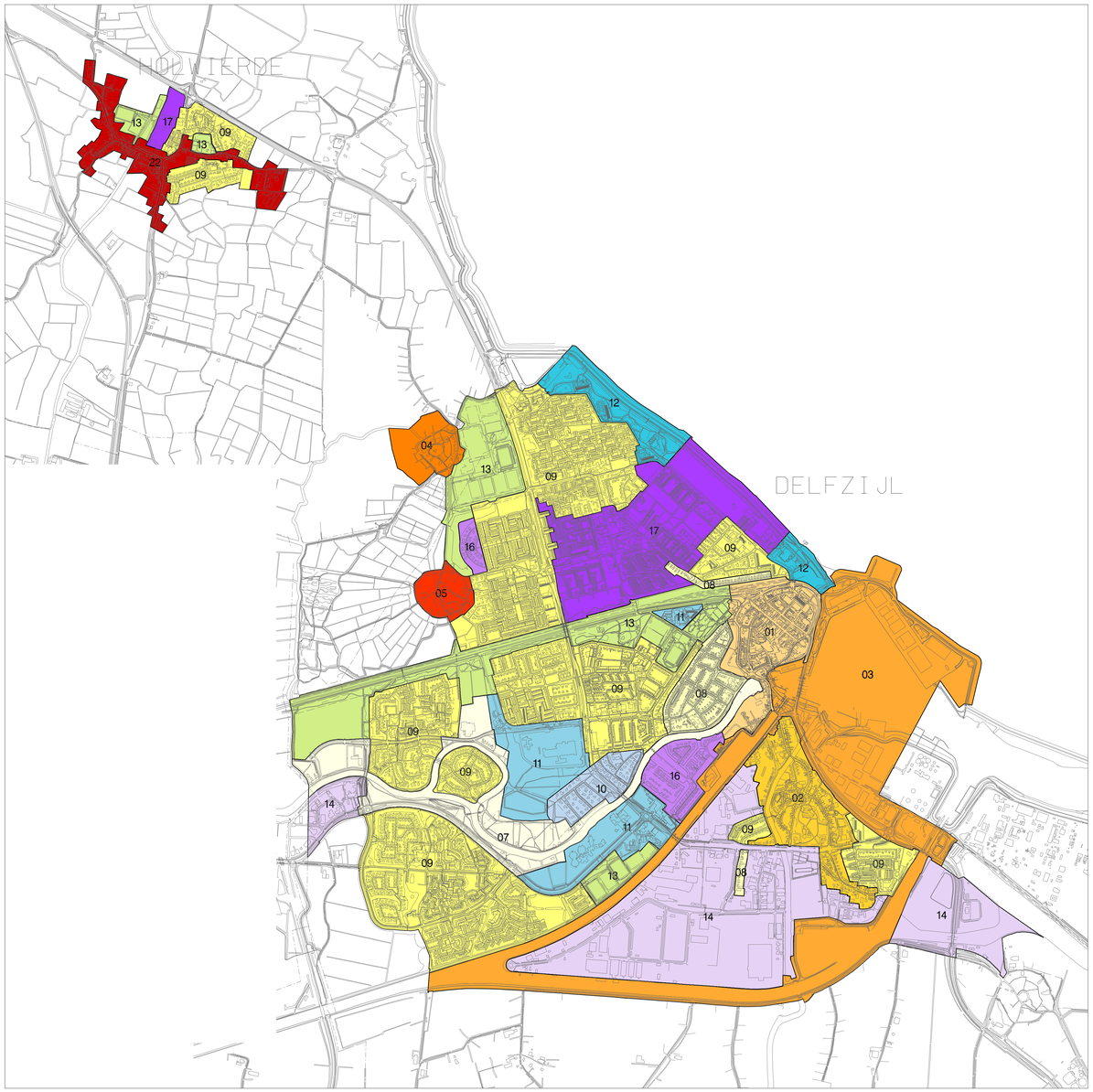
DATUM: 26-05-2004 TEK. N055.00.01.15.00.B01

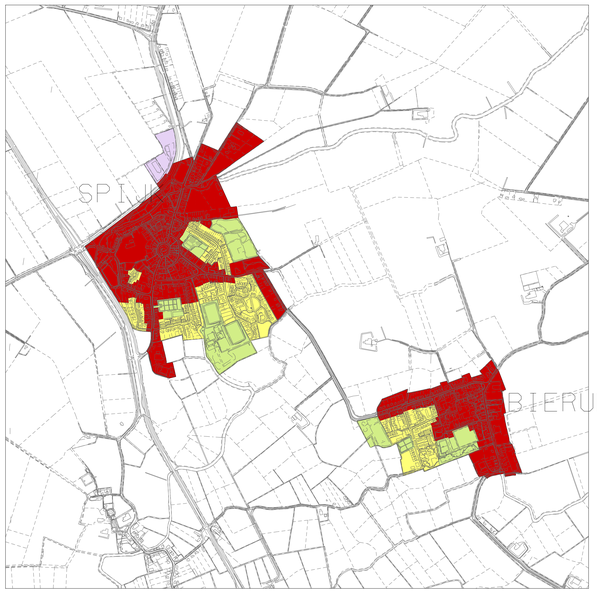
BUGHHAJEMA ADVISEURS

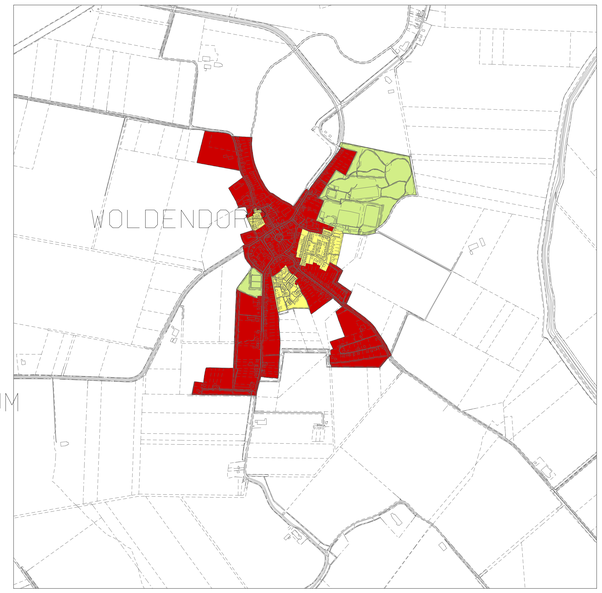
Bügehtijema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bv SP

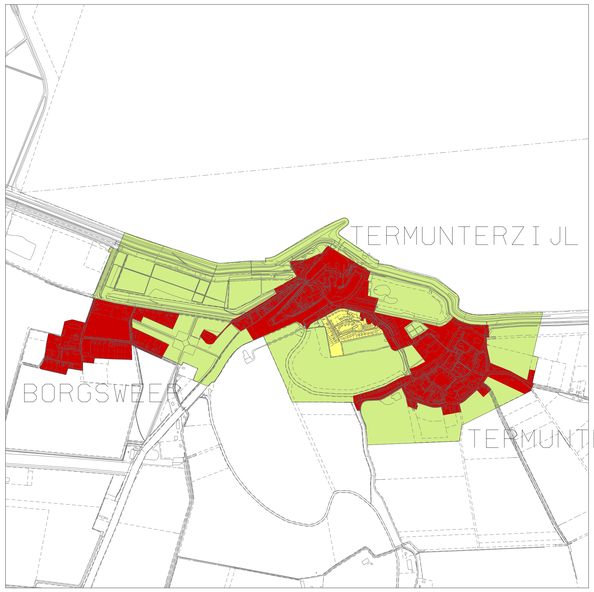
Postbus 274 9400 AG Assen
Telefoon 0592-316206 Fax 0592-314035
E-mail assen@bugehtajema.nl

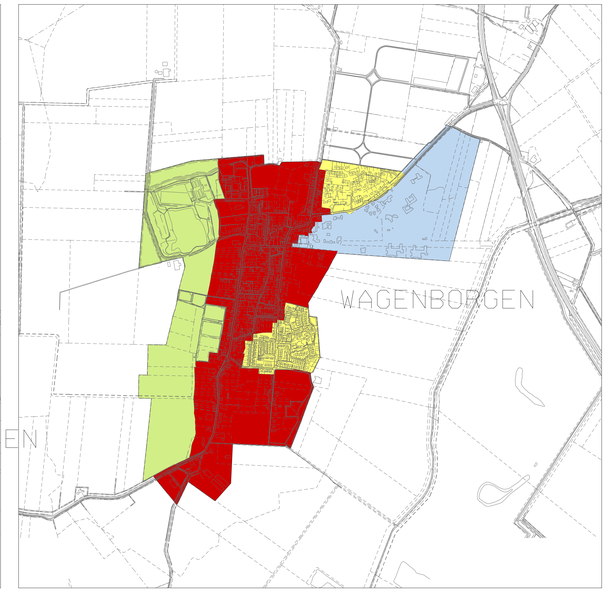
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort











VERKLARING

WELSTANDSGEBIEDEN

01	CENTRUM DELFZIJL
02	FARMSUM OUDE KERN
03	HAVEN- EN MARITIEM GEBIED
04	UITWIERDE (BESCHERMD DORPSGEZICHT)
05	BIESSUM
07	DAMSTERDIEP
08	VOOROORLOGSE WOONGEBIEDEN
09	PLANMATIG GEREALISEERDE WOONGEBIEDEN
10	BIJZONDERE WOONGEBIEDEN
11	BIJZONDERE BEBOUWING
12	HOOGBOUW KUSTZONE
13	GROENGEBIEDEN EN SPORTPARKEN
14	BEDRIJVENTERREINEN
16	BEELDKWALITEITSPLANNEN
17	ONTWIKKELINGSGEBIEDEN
	DORPSGEBIEDEN
18	SPIJK
19	BIERUM
22	HOLWIERDE
25	TERMUNTEN, TERMUNTERZIJL EN BORGSWEER
26	WOLDENDORP
28	WAGENBORGEN

SCHAAL : 12000

GEMEENTE DELFZIJL

WELSTANDSNOTA
WELSTANDGEBIEDEN KERNEN

DATUM: 26-05-2004 TEK. N055.00.01.15.00.B02

BUGHHAJEMA ADVISEURS
Bügelhajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP
Postbus 274 9400 AG Assen
Telefoon 0592-316206 Fax 0592-314035
E-mail assen@bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Colofon

Opdrachtgever:
Gemeente Delfzijl

Contactpersoon:
Ewold Zuidema,
Gemeente Delfzijl

Projectleiding:
Allard Wiersma,
BügelHajema Adviseurs

Adviezen
Rikus Siebring,
BügelHajema Adviseurs

Regionaal Welstandsplan
Bureau Middelkoop
i.o.v. De regio noord

Fotografie:
BügelHajema Adviseurs
Bureau Middelkoop

Projectnummer:
055.00.01.1500

juli 2004

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
Telefoon (0592) 31 62 06
Telefax (0592) 31 40 35
www.bugelhajema.nl
E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort